

Informe de Auditoría

TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2012

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 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 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS 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 7 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.

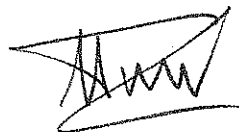
INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año **2013** Nº **01/13/01878**
IMPORTE COLEGIAL: **96,00 EUR**

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

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

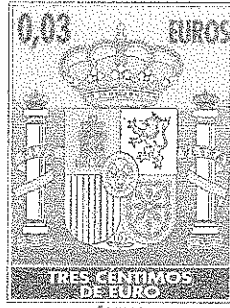


Francisco J. Fuentes García

15 de abril de 2013



CLASE 8.^a

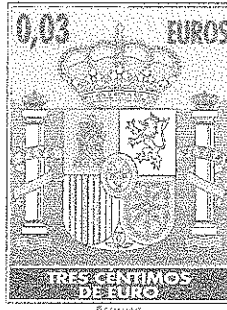


0L0050596

TDA 31,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



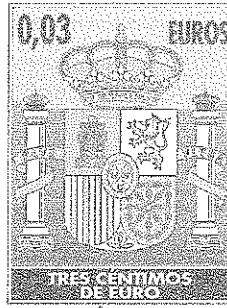
CLASE 8.ª



0L0050597

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



0L0050598

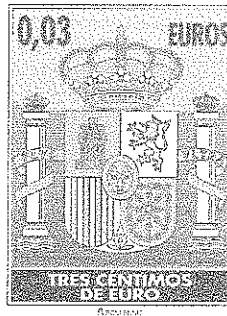
CLASE 8.ª

TDA 31, F.T.A.
Balance de situación
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2012	2011
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		178.214	192.681
I. Activos financieros a largo plazo	6	178.214	192.681
Derechos de crédito		172.381	188.969
Participaciones hipotecarias		136.288	153.555
Certificados de transmisión hipotecaria		21.578	27.412
Activos dudosos		14.843	8.189
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(328)	(187)
Derivados	10	5.833	3.712
Derivados de cobertura		5.833	3.712
II. Activos por impuesto diferido		-	-
III. Otros activos no corrientes		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE		13.069	17.111
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
V. Activos financieros a corto plazo	6	7.929	8.418
Deudores y otras cuentas a cobrar		215	96
Derechos de crédito		7.712	7.823
Participaciones hipotecarias		6.047	6.322
Certificados de transmisión hipotecaria		719	827
Activos dudosos		693	341
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(137)	(54)
Intereses y gastos devengados no vencidos		225	266
Intereses vencidos e impagados		165	121
Derivados		-	498
Derivados de cobertura		-	498
Otros activos financieros		2	1
Otros		2	1
VI. Ajustes por periodificaciones		-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	5.140	8.693
Tesorería		5.140	8.693
TOTAL ACTIVO		191.283	209.792



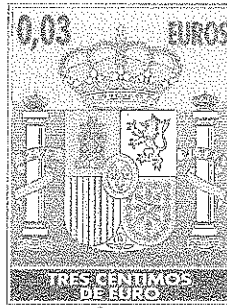
CLASE 8.ª



0L0050599

TDA 31, F.T.A.
Balance de situación
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2012	2011
PASIVO			
A) PASIVO NO CORRIENTE		175.178	195.934
I. Provisiones a largo plazo		-	-
II. Pasivos financieros a largo plazo	8	175.178	195.934
Obligaciones y otros valores negociables		169.193	189.949
Series no subordinadas		149.693	170.449
Series subordinadas		19.500	19.500
Deudas con entidades de crédito		5.985	5.985
Préstamo subordinado		5.985	5.985
III. Pasivos por impuesto diferido		-	-
B) PASIVO CORRIENTE		9.843	9.117
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Pasivos financieros a corto plazo	8	8.001	7.960
Obligaciones y otros valores negociables		7.556	7.824
Series no subordinadas		7.458	7.490
Intereses y gastos devengados		98	334
Deudas con entidades de crédito		226	136
Intereses y gastos devengados		5	12
Intereses vencidos e impagados		221	124
Derivados	10	219	-
Derivados de cobertura		219	-
VII. Ajustes por periodificaciones		1.842	1.157
Comisiones		1.838	1.152
Comisión sociedad gestora		3	3
Comisión agente financiero/pagos		2	2
Comisión variable - resultados realizados		1.833	1.147
Otros		4	5
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		6.262	4.741
VIII. Activos financieros disponibles para la venta		-	-
IX. Coberturas de flujos de efectivo	10	6.262	4.741
X. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		-	-
XI. Gastos de constitución en transición		-	-
TOTAL PASIVO		191.283	209.792

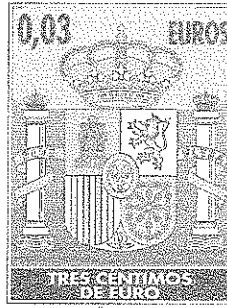


0L0050600

CLASE 8.ª

TDA 31, F.T.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias
31 de diciembre

	Miles de euros	
	2012	2011
1. Intereses y rendimientos asimilados	5.448	5.974
Derechos de crédito	5.359	5.853
Otros activos financieros	89	121
2. Intereses y cargas asimilados	(2.256)	(3.681)
Obligaciones y otros valores negociables	(2.165)	(3.555)
Deudas con entidades de crédito	(91)	(126)
3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	(2.154)	(1.087)
A) MARGEN DE INTERESES	1.038	1.206
4. Resultado de operaciones financieras (neto)	-	-
5. Diferencias de cambio (neto)	-	-
6. Otros ingresos de explotación	-	-
7. Otros gastos de explotación	(767)	(1.021)
Servicios exteriores	(25)	(120)
Servicios de profesionales independientes	(25)	(120)
Otros gastos de gestión corriente	(742)	(901)
Comisión de sociedad gestora	(32)	(32)
Comisión del agente financiero/pagos	(19)	(19)
Comisión variable - resultados realizados	(686)	(825)
Otros gastos	(5)	(5)
8. Deterioro de activos financieros (neto)	(271)	(185)
Deterioro neto de derechos de crédito	(271)	(185)
9. Dotaciones a provisiones (neto)	-	-
10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	-	-
11. Repercusión de pérdidas (ganancias)	-	-
B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-	-
12. Impuesto sobre beneficios	-	-
C) RESULTADO DEL PERIODO	-	-

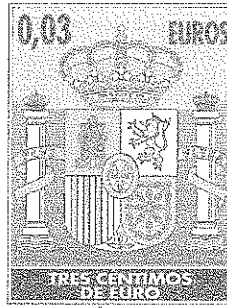


0L0050601

CLASE 8.ª

TDA 31, F.T.A.
Estado de flujos de efectivo
31 de diciembre

Nota	Miles de euros		
	2012	2011	
A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACION	967	1.588	
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	1.018	1.174	
Intereses cobrados de los activos titulizados	5.368	5.809	
Intereses pagados por valores de titulización	(2.401)	(3.530)	
Cobros/pagos netos por operaciones de derivados	(2.037)	(1.224)	
Intereses cobrados de inversiones financieras	88	119	
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	(51)	(71)	
Comisiones pagadas a la sociedad gestora	(32)	(52)	
Comisiones pagadas al agente financiero	(19)	(19)	
3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	-	485	
Recuperaciones de fallidos	-	25	
Otros	-	460	
B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSION/ FINANCIACION	(4.520)	(13.073)	
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	-	-	
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros	-	-	
6. Flujos de caja netos por amortizaciones	(4.488)	(12.948)	
Cobros por amortización de derechos de crédito	16.300	17.666	
Pagos por amortización de valores de titulización	(20.788)	(30.614)	
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	(32)	(125)	
Otros deudores y acreedores	(32)	(125)	
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	(3.553)	(11.485)	
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	7	8.693	20.178
Efectivo o equivalentes al final del periodo	7	5.140	8.693



0L0050602

CLASE 8.ª

TDA 31, F.T.A.

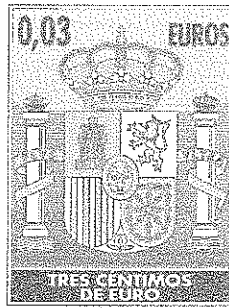
Estado de ingresos y gastos reconocidos

31 de diciembre

	Miles de euros	
	2012	2011
1. Activos financieros disponibles para la venta		
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	-	-
2. Cobertura de los flujos de efectivo		
Ganancias (pérdidas) por valoración	(633)	(599)
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	(633)	(599)
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	2.154	1.087
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	(1.521)	(488)
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	-	-
3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance en el periodo	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
Total Ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)	-	-



CLASE 8.ª



0L0050603

TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (en adelante, “el Fondo”), se constituyó mediante escritura pública el 19 de noviembre de 2008, agrupando inicialmente un importe total de participaciones hipotecarias y de certificados de transmisión de hipoteca de 300.000.000 euros (Nota 6). La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 21 de noviembre de 2008.

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).

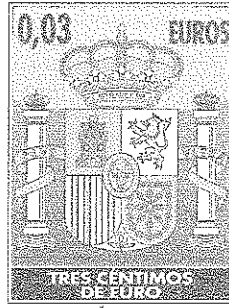
Con fecha 18 de noviembre de 2008 la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, “la CNMV”) verificó y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión inicial de bonos de titulización por 300.000.000 euros (Nota 8).

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

Entre los préstamos hipotecarios participados, se encuentran préstamos en los que el saldo nominal pendiente no excede, a la fecha de emisión de las participaciones hipotecarias, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente préstamo hipotecario (en adelante, “Préstamos Hipotecarios 1”). El saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios 1 representaba un importe total de 250.728.862,03 euros.



CLASE 8.ª



0L0050604

El resto de los préstamos hipotecarios participados son préstamos en los que el saldo nominal pendiente excede, a la fecha de emisión de los correspondientes certificados de transmisión de hipoteca, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente préstamo hipotecario (en adelante, “Préstamos Hipotecarios 2”). El saldo nominal pendiente de los mencionados Préstamos Hipotecarios 2 en ningún caso excede del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas. El saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios 2 representaba un importe total de 49.271.137,97 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 del cedente, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

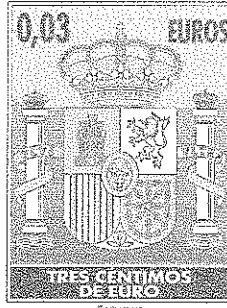
b) Duración del Fondo

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

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



CLASE 8.ª



0L0050605

c) Recursos disponibles del Fondo

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

- (a) cualquier cantidad en concepto de intereses devengados y principal que corresponda a las participaciones y a los certificados agrupados en el Fondo, que corresponden a los tres períodos de cálculo inmediatamente anteriores;
- (b) las cantidades que compongan en cada momento el fondo de reserva, transferidos, en su caso, desde la cuenta de reinversión;
- (c) los rendimientos producidos por los saldos de las cuentas del Fondo;
- (d) las cantidades netas percibidas en virtud de los contratos de permuta de interés;
- (e) en su caso, el avance técnico;
- (f) cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo correspondientes a los préstamos hipotecarios agrupados en el mismo.

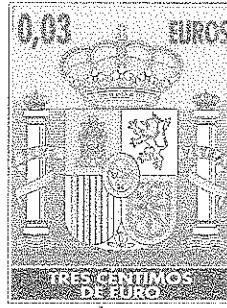
d) Insolvencia del Fondo

Con carácter general, los recursos disponibles del Fondo, 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 e impuestos que corresponda abonar por el mismo.
2. Pago de la cantidad neta a pagar por el Fondo en virtud del contrato de permuta de intereses y, en caso de resolución del citado contrato por incumplimiento del Fondo, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo, si procede.
3. Pago de intereses de los Bonos de la Serie A.

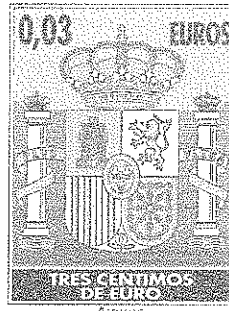


CLASE 8.ª



0L0050606

4. Pago de intereses de los Bonos de la Serie B. El pago de los Intereses de los Bonos de la Serie B se postergará, pasando a ocupar la posición (7) del presente orden de prelación de pagos en el caso de que:
 - a) el saldo nominal pendiente de cobro acumulado de las Participaciones y los Certificados Fallidos sea superior al 10% del saldo inicial de las Participaciones y los Certificados; y
 - b) los Bonos de la Serie A no hubiesen sido amortizados en su totalidad o no fueran a ser totalmente amortizados en esa fecha de pago.
5. De intereses de los Bonos de la Serie C. El pago de los intereses de los Bonos de la Serie C se postergará, pasando a ocupar la posición (8) del presente orden de prelación de pagos en el caso de que:
 - a) el saldo nominal pendiente de cobro acumulado de las Participaciones y los Certificados Fallidos sea superior al 7% del saldo inicial de las Participaciones y los Certificados; y
 - b) los Bonos de las Series A y B no hubiesen sido amortizados en su totalidad o no fueran a ser totalmente amortizados en esa fecha de pago.
6. Amortización de los Bonos A, B y C.
7. En caso de que concurra la situación descrita en el número (4) anterior, pago de los intereses de los Bonos de la Serie B.
8. En caso de que concurra la situación descrita en el número (5º) anterior, pago de los intereses de los Bonos de la Serie C.
9. Dotación del nivel requerido del fondo de reserva.
10. Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo del contrato de permuta de interés, excepto en los supuestos contemplados en el orden (2) anterior).
11. Intereses devengados por el préstamo subordinado.
12. Remuneración fija del préstamo participativo.
13. Amortización del principal del préstamo participativo.
14. Amortización del principal del préstamo subordinado.



0L0050607

CLASE 8.ª

15. Remuneración variable del préstamo participativo.

Otras reglas:

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

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

e) Gestión del Fondo

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

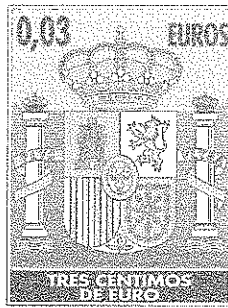
La gestora del Fondo percibe por su gestión una comisión igual a 7.500 euros, importe que es actualizado al comienzo de cada año natural (comenzando en enero de 2011) de acuerdo con el Índice de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya.

f) Administrador de los derechos de crédito

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



CLASE 8.ª



0L0050608

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, en este caso, Banco Santander, previa notificación a la Sociedad Gestora.
- El agente de pagos recibirá de la Sociedad Gestora como contraprestación por los servicios prestados en virtud del presente contrato una remuneración anual integrada por (i) una comisión fija anual de 12.000 euros, más (ii) una comisión variable anual igual al resultado de aplicar el 0,0035% sobre el saldo nominal pendiente de vencimiento de las participaciones y los certificados en la fecha de pago inmediatamente anterior a la fecha de pago en que deba abonarse la misma, pagadera trimestralmente.

Como consecuencia de la bajada de calificación de Moody's y S&P a Banco Santander, con fecha 8 de noviembre de 2012 se procedió a sustituir a Banco Santander en todas sus funciones por BNP Paribas.

h) Contraparte del swap

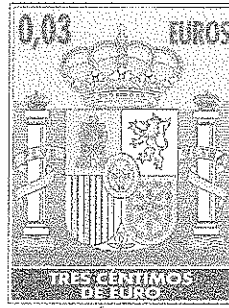
La Sociedad Gestora concertó en representación y por cuenta del Fondo, con HSBC Bank PLC. un contrato de permuta financiera de intereses o swap.

i) Contraparte de los préstamos subordinados

En la fecha de desembolso el Fondo recibió de Banco Guipuzcoano (actualmente Grupo Banco Sabadell) un préstamo subordinado y un préstamo participativo.



CLASE 8.^a



0L0050609

j) Normativa legal

El Fondo se constituye al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo. El Fondo está regulado conforme a:

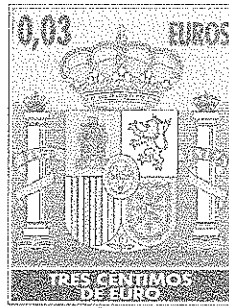
- (i) La escritura de constitución del Fondo.
- (ii) El Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen.
- (iii) La Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación.
- (iv) Ley 24/1998, de 25 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción.
- (v) La Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la 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.
- (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



0L0050610

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.

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.

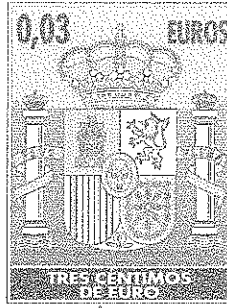
b) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de las cuentas anuales

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.



CLASE 8.ª



0L0050611

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

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

c) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 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.

d) Agrupación de partidas

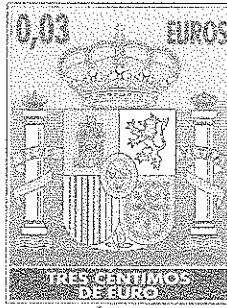
En la confección de estas cuentas anuales no se ha procedido a la agrupación de partidas relativas al balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo y estado de ingresos y gastos reconocidos.

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.



CLASE 8.ª



0L0050612

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

b) Reconocimiento de ingresos y gastos

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

c) Corriente y no corriente

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

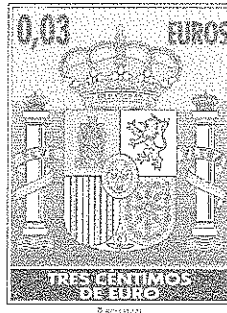
d) Activos dudosos

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



CLASE 8.ª



0L0050613

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.

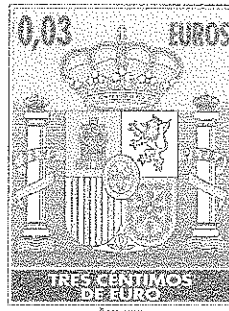
Valoración inicial

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.



0L0050614

CLASE 8.ª

f) Intereses y gastos devengados no vencidos

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

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

g) Pasivos financieros

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

• Débitos y partidas y pagar

En esta categoría se 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.

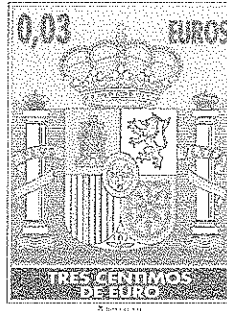
Valoración inicial

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.



CLASE 8.^a



0L0050615

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.

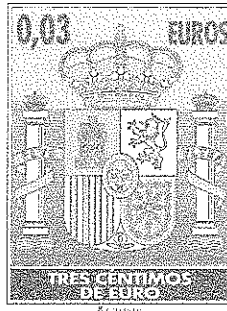
Dicha repercusión se registra como un ingreso en la partida “Repercusión de pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.



0L0050616

CLASE 8.ª

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

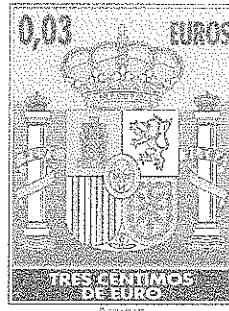
El Fondo utiliza derivados financieros negociados de forma bilateral con la contraparte fuera de mercados organizados (“derivados OTC”).

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”.



CLASE 8.ª



0L0050617

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

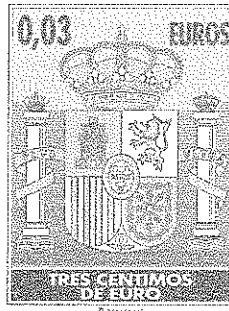
- Cobertura del valor razonable: cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo en particular que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los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

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.



CLASE 8.ª



0L0050618

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

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

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

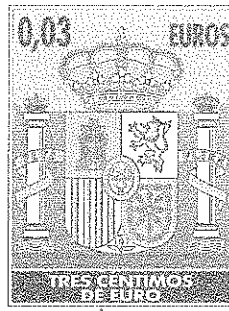
k) Deterioro del valor de los activos financieros

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

• Derechos de crédito

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

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



0L0050619

CLASE 8.ª

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

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

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

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

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

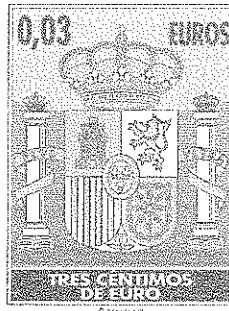
No obstante, el importe de la provisión que resulta de la aplicación de lo previsto en los párrafos anteriores no puede ser inferior a la que obtenga de la aplicación para los activos dudosos de los porcentajes mínimos de cobertura por calendario de morosidad que se indican en los siguientes apartados, 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



CLASE 8.ª



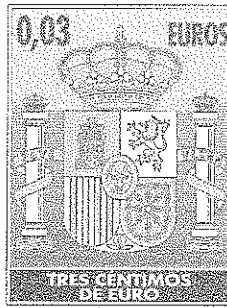
0L0050620

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%.
- (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%.



0L0050621

CLASE 8.ª

- (v) En el supuesto en que la Sociedad Gestora no haya recibido la información necesaria para determinar el tipo de bien sobre el que recae la garantía, el valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.

La cobertura por riesgo de crédito aplicable a todas las operaciones calificadas como “activos dudosos” a que se refieren los apartados anteriores se debe estimar aplicando al importe del riesgo vivo pendiente que exceda del valor de la garantía, estimada de acuerdo con la metodología de las letras anteriores, y sobre la base de la fecha más antigua que permanezca incumplida, los porcentajes señalados en el primer cuadro del apartado “Tratamiento general” de esta Nota.

La Sociedad Gestora ajusta, al alza o a la baja, el importe que resulte de aplicar lo previsto en los apartados anteriores cuando dispone de evidencias objetivas adicionales sobre el deterioro de valor de los activos. Las operaciones de importe significativo para el Fondo se analizan individualmente. No obstante, durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han realizado ajustes que impliquen una cobertura diferente a la determinada con arreglo a los apartados anteriores.

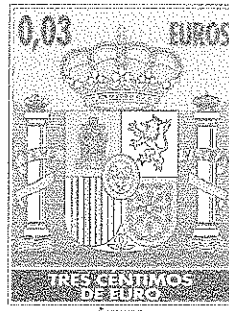
El importe estimado de las pérdidas incurridas por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del período en el que se manifiestan utilizando una contrapartida compensadora para corregir el valor de los activos. Cuando, como consecuencia de un análisis individualizado de los instrumentos, 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.



CLASE 8.ª



0L0050622

4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

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

5. RIESGO ASOCIADO CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

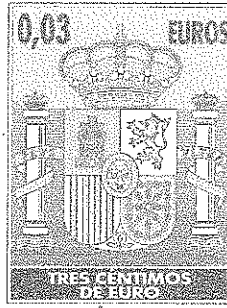
Riesgo de mercado

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

- **Riesgo de tipo de interés**

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

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



0L0050623

CLASE 8.^a

- 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.

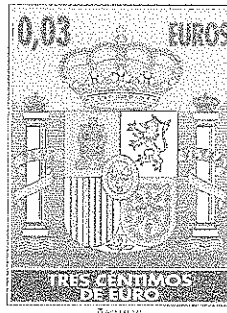
Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como líneas de liquidez, préstamos subordinados, etc..., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase 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 8 se indica el desglose de los instrumentos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2012. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

Riesgo de crédito

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

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



0L0050624

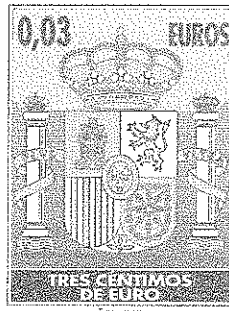
CLASE 8.ª

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.

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

	Miles de euros	
	2012	2011
Deudores y otras cuentas a cobrar	215	96
Derechos de crédito	180.093	196.792
Derivados	5.833	4.210
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.140	8.693
Total riesgo	191.281	209.791



0L0050625

CLASE 8.ª

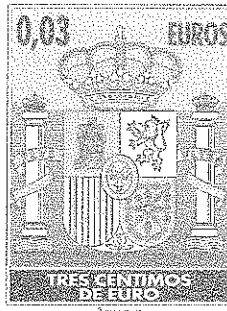
6. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	Miles de euros		
	2012		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	215	215
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	136.288	6.047	142.335
Certificados de transmisión hipotecaria	21.578	719	22.297
Activos dudosos	14.843	693	15.536
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(328)	(137)	(465)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	225	225
Intereses vencidos e impagados	-	165	165
	<u>172.381</u>	<u>7.927</u>	<u>180.308</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	5.833	-	5.833
	<u>5.833</u>	<u>-</u>	<u>5.833</u>
	Miles de euros		
	2011		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	96	96
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	153.555	6.322	159.877
Certificados de transmisión hipotecaria	27.412	827	28.239
Activos dudosos	8.189	341	8.530
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(187)	(54)	(241)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	266	266
Intereses vencidos e impagados	-	121	121
	<u>188.969</u>	<u>7.919</u>	<u>196.888</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	3.712	498	4.210
	<u>3.712</u>	<u>498</u>	<u>4.210</u>



CLASE 8.ª

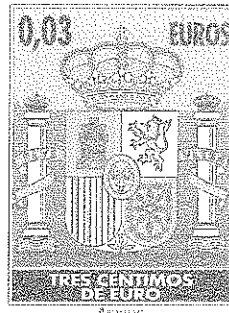


0L0050626

6.1 Derechos de crédito

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

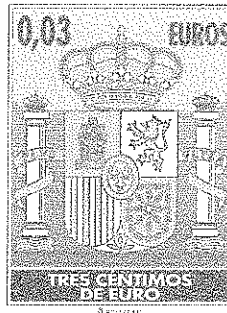
- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representados por un título múltiple representativo de las participaciones y certificados.
- El cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, el título múltiple emitido por él mismo, representativo de las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca, por uno nuevo que recoja las nuevas características de las mismas como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los préstamos hipotecarios.
- El cedente, tan pronto como tenga conocimiento de que alguna de las participaciones y/o certificados por él emitidos o que alguno de los préstamos hipotecarios sobre los que se han emitido aquéllos, no se ajusta a las mencionadas declaraciones, deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora y, en el plazo de cinco días, indicarle los préstamos hipotecarios sobre los que propone emitir nuevas participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca para sustituir a los afectados. En caso de que se produzca la sustitución de alguna participación y/o certificado, de conformidad con lo previsto en el presente apartado, el cedente afectado procederá a emitir un nuevo título múltiple que será canjeado por el que se entrega en la fecha de constitución.
- El cedente afectado se compromete a formalizar la sustitución de participaciones y certificados en escritura pública y en la forma y plazo que establezca la Sociedad Gestora, así como a proporcionar la información sobre los mismos que considere necesaria la Sociedad Gestora. La sustitución se comunicará a las agencias de calificación y una copia del acta notarial será remitida a la 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 3,04% (2011: 2,95%).



0L0050627

CLASE 8.ª

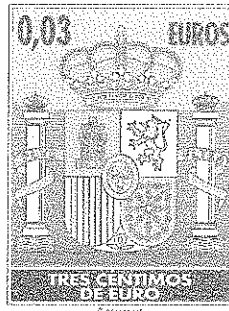
- Los préstamos hipotecarios participados son todos a tipo de interés variable, sin perjuicio de que durante un periodo inicial de los mismos puedan haberse acordado tipos fijos, así como, puede tener establecidos unos límites máximos y/o mínimos del tipo de interés aplicable.
- Se emiten por el plazo 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 el cedente al Fondo de las cantidades recibidas por los préstamos hipotecarios que administre se realiza de la siguiente forma:
 - a) Grupo Banco de Sabadell, realiza sus ingresos diariamente, en caso de no ser día hábil, los ingresos se realizarán el día hábil inmediatamente posterior.
 - b) La cantidad total que el cedente debe entregar al Fondo en la fecha de cobro correspondiente, es la cantidad total que el cedente haya recaudado de los préstamos hipotecarios que administre desde la anterior fecha de cobro.
 - c) El día 20 de cada mes (“Fecha de Cálculo”) o en caso de no ser este día hábil el día hábil inmediatamente anterior, la Sociedad Gestora da instrucciones al agente financiero para que traspase a la cuenta de tesorería la cantidad recaudada en el periodo de cálculo anterior a dicha fecha de cálculo. La primera fecha de cálculo fue 19 de diciembre de 2008.
- La entidad emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales participaciones.
- Las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca solo pueden ser transmitidos a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.
- Las participaciones y los certificados representados en un título múltiple se encuentran depositados en el Grupo Banco de Sabadell.



0L0050628

CLASE 8.ª

- Préstamos hipotecarios que cumplen los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario (la “Ley del Mercado Hipotecario”) y que se transmiten al Fondo mediante la emisión de las participaciones (en adelante, los “Préstamos Hipotecarios 1”). Préstamos hipotecarios que no cumplen todos los requisitos de la Sección Segunda de la Ley del Mercado Hipotecario, entre los que se encuentran la no superación del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas o la obligatoriedad de que los préstamos hipotecarios se encuentren garantizados por hipotecas con rango de primera hipoteca, los cuales se transmiten al Fondo mediante la emisión de los certificados, de conformidad con el artículo 18 de la Ley 44/2002 (en adelante, los “Préstamos Hipotecarios 2”).
- Las características mínimas que deben cumplir los préstamos hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo fueron verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha verificación. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dicho informe fueron subsanados posteriormente por cada emisor de participaciones hipotecarias y de certificados de transmisión de hipoteca. Las características comentadas son las siguientes:
 - Los préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
 - El valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la “Cartera previa” de la entidad coincide con el que aparece en el certificado de tasación emitido por la entidad que efectuó la tasación.
 - Los bienes hipotecados han sido tasados por sociedades inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991 de 2 de agosto.
 - Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor a efectos de seguro fijado por la tasación del inmueble, o por el valor que haya resultado a efectos de seguro, o por el valor inicial del préstamo o al menos, por el saldo del préstamo.
- Las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comenzaron a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 21 de noviembre de 2008.



OL0050629

CLASE 8.ª

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

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

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

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

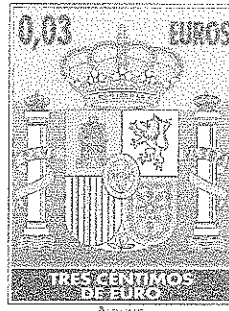
- A realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los Préstamos Hipotecarios, ya sea en vía judicial o extrajudicial.
- A realizar cuantos actos sean necesarios para mantener o ejecutar las garantías y obligaciones que se deriven de los Préstamos Hipotecarios.

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	159.877	-	(17.542)	142.335
Certificados de transmisión hipotecaria	28.239	-	(5.942)	22.297
Activos dudosos	8.530	7.006	-	15.536
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(241)	(224)	-	(465)
Intereses y gastos devengados no vencidos	266	5.314	(5.355)	225
Intereses vencidos e impagados	121	44	-	165
	<u>196.792</u>	<u>12.140</u>	<u>(28.839)</u>	<u>180.093</u>



CLASE 8.ª



OL0050630

	Miles de euros			Saldo final
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	
2011				
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	179.457	-	(19.580)	159.877
Certificados de transmisión hipotecaria	32.196	-	(3.957)	28.239
Activos dudosos	2.660	5.870	-	8.530
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(52)	(189)	-	(241)
Intereses y gastos devengados no vencidos	336	5.739	(5.809)	266
Intereses vencidos e impagados	-	121	-	121
	<u>214.597</u>	<u>11.541</u>	<u>(29.346)</u>	<u>196.792</u>

El saldo registrado como disminuciones de las participaciones hipotecarias y de los certificados de transmisión hipotecaria, incluye a 31 de diciembre de 2012, 61 miles de euros (2011: 0 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.

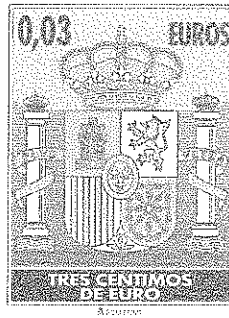
A 31 de diciembre de 2012 y 2011 el movimiento de los derechos crédito fallidos ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Saldo inicial	-	-
Adiciones	61	-
Recuperaciones de fallidos en efectivo	-	-
Recuperaciones de fallidos por adjudicaciones o adquisiciones de activos	-	-
Saldo final	<u>61</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2012 la tasa de amortización anticipada del conjunto de activos financieros fue del 4,49% (2011: 4,6%).

Al 31 de diciembre de 2012 el tipo de interés medio de la cartera era del 3,04% (2011: 2,95%), con un tipo máximo de 4,99% (2011: 4,49%) y mínimo de 1,5% (2011: 1,5%).

Durante el ejercicio 2012 se han devengado intereses de derechos de crédito por importe de 5.359 miles de euros (2011: 5.853 miles de euros), de los que 225 miles de euros (2011: 266 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento y 165 miles de euros (2011: 121 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.



0L0050631

CLASE 8.ª

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

	Miles de euros	
	2012	2011
Saldo inicial	(241)	(52)
Dotaciones	(224)	(189)
Recuperaciones	-	-
Trasposos a fallidos	-	-
Saldo final	<u>(465)</u>	<u>(241)</u>

Al 31 de diciembre de 2012 la pérdida imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionada con los activos deteriorados es de 271 miles de euros (2011: 185 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	(224)	(189)
Reversión del deterioro	-	-
Beneficio (pérdida) neta procedente de activos fallidos	(61)	-
Recuperación de intereses no reconocidos	<u>14</u>	<u>4</u>
Deterioro neto derechos de crédito	<u>(271)</u>	<u>(185)</u>

Ni al 31 de diciembre de 2012 ni al 31 de diciembre de 2011 se han realizado reclasificaciones de activos.

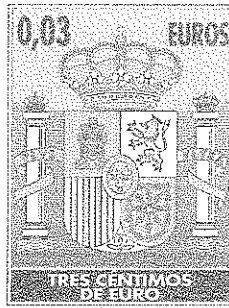
En el Estado S.05.1 (Cuadro E), incluido como Anexo en las presentes cuentas anuales se muestra la vida residual de los activos cedidos al Fondo distinguiendo entre los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio, entre el sexto y el décimo año y el resto de años 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 la Entidad Cedente, 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 215 miles de euros.



CLASE 8.ª



0L0050632

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre se corresponde con el efectivo depositado en 2012 en BNP Paribas (en 2011 en Banco Santander) como materialización de una cuenta de tesorería y en 2012 en Banco de España (en 2011 en Banco Santander) como materialización de una cuenta de reinversión, que es movilizada sólo en cada fecha de pago.

La cuenta de tesorería devenga un interés, que se liquida mensualmente, igual al que resulte de disminuir con un margen de 0,15% la media de los tipos Eonia diarios correspondientes al mes en curso. La cuenta de reinversión devenga el tipo mínimo establecido por el BCE menos un margen del 0,15%.

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

	Miles de euros	
	2012	2011
Tesorería	<u>5.140</u>	<u>8.693</u>
	<u>5.140</u>	<u>8.693</u>

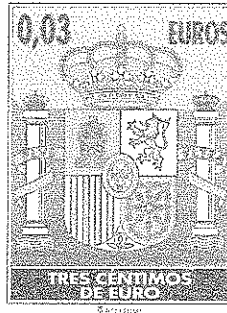
Ni al 31 de diciembre de 2012 ni al 31 de diciembre de 2011 existen intereses devengados pendientes de cobro de la cuenta de tesorería por importe significativo.

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 con cargo al préstamo participativo, un Fondo de Reserva por un importe de 5.850 miles de euros.

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

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

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



OL0050633

CLASE 8.ª

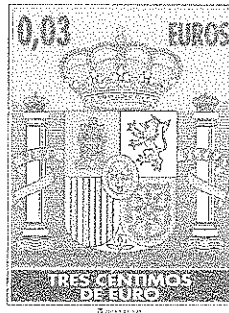
Al 31 de diciembre de 2012, el Fondo de Reserva se encuentra por debajo del nivel requerido en 4.844 miles de euros (2011: 1.824 miles de euros).

Al 28 de febrero de 2013 (fecha de la última información financiera disponible), el Fondo se encuentra por debajo del nivel requerido en 5.850 miles de euros.

8. 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	149.693	7.458	157.151
Series subordinadas	19.500	-	19.500
Intereses y gastos devengados	-	98	98
	<u>169.193</u>	<u>7.556</u>	<u>176.749</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	5.985	-	5.985
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-
Intereses y gastos devengados	-	5	5
Intereses vencidos e impagados	-	221	221
	<u>5.985</u>	<u>226</u>	<u>6.211</u>
	Miles de euros		
	2011		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	170.449	7.490	177.939
Series subordinadas	19.500	-	19.500
Intereses y gastos devengados	-	334	334
	<u>189.949</u>	<u>7.824</u>	<u>197.773</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	5.985	-	5.985
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-
Intereses y gastos devengados	-	12	12
Intereses vencidos e impagados	-	124	124
	<u>5.985</u>	<u>136</u>	<u>6.121</u>



0L0050634

CLASE 8.ª

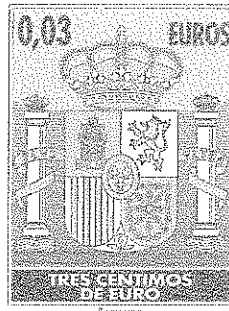
El vencimiento de las “Obligaciones y otros valores negociables” y las “Deudas con entidades de crédito” en cada uno de los cinco años siguientes al 31 de diciembre de 2012 y 2011, entre el sexto y el décimo año y del resto hasta su último vencimiento determinable es el siguiente:

	Miles de euros							Total
	2012					2018 a	Resto	
	2013	2014	2015	2016	2017	2022		
Obligaciones y otros valores negociables								
Series no subordinadas	7.458	5.920	6.145	6.379	6.519	122.141	2.589	157.151
Series subordinadas	-	-	-	-	-	19.500	-	19.500
Intereses y gastos devengados	98	-	-	-	-	-	-	98
Intereses vencidos e impagados	-	-	-	-	-	-	-	-
Deudas con entidades de crédito								
Préstamo subordinado	-	-	-	-	-	5.985	-	5.985
Crédito línea de liquidez	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses y gastos devengados	5	-	-	-	-	-	-	5
Intereses vencidos e impagados	221	-	-	-	-	-	-	221
	<u>7.782</u>	<u>5.920</u>	<u>6.145</u>	<u>6.379</u>	<u>6.519</u>	<u>147.626</u>	<u>2.589</u>	<u>182.960</u>

	Miles de euros						Resto	Total
	2011					2017 a		
	2012	2013	2014	2015	2016	2021		
Obligaciones y otros valores negociables								
Series no subordinadas	7.490	6.166	6.422	6.656	6.920	37.022	107.263	177.939
Series subordinadas	-	-	-	-	-	-	19.500	19.500
Intereses y gastos devengados	334	-	-	-	-	-	-	334
Intereses vencidos e impagados	-	-	-	-	-	-	-	-
Deudas con entidades de crédito								
Préstamo subordinado	-	-	-	-	-	-	5.985	5.985
Crédito línea de liquidez	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses y gastos devengados	12	-	-	-	-	-	-	12
Intereses vencidos e impagados	124	-	-	-	-	-	-	124
	<u>7.960</u>	<u>6.166</u>	<u>6.422</u>	<u>6.656</u>	<u>6.920</u>	<u>37.022</u>	<u>132.748</u>	<u>203.894</u>



CLASE 8.ª



0L0050635

8.1 Obligaciones y otros valores negociables

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

Composición de la emisión

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

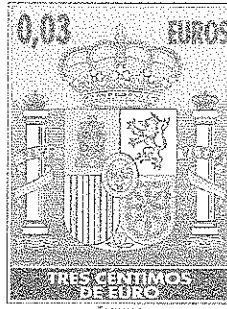
- a) La Serie A está compuesta por 2.805 bonos, que devengan un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada fecha de pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,30%.
- b) La Serie B está compuesta por 60 bonos que devengan un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada fecha de pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,60%.
- c) La Serie C está compuesta por 135 bonos que devengan un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada fecha de pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 1,20%.

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

Amortización de los bonos

La amortización de los bonos se realiza a prorrata entre los bonos de la misma serie que corresponda amortizar en cada fecha de pago (de acuerdo con lo previsto a continuación), mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:

- (a) La diferencia positiva en esa fecha de pago entre el saldo nominal pendiente de cobro de los bonos (previo a la amortización que se realice en esa fecha de pago) y el saldo nominal pendiente de vencimiento de las participaciones y los certificados no fallidos correspondiente al último día del mes anterior al de la fecha de pago, y



0L0050636

CLASE B.^a

- (b) Los recursos disponibles en esa fecha de pago, deducidos los importes correspondientes a los conceptos precedentes en el orden de prelación de pagos.

La amortización de los bonos se realiza de manera secuencial de manera que la amortización de los Bonos de la Serie A comenzó en la primera fecha de pago (26 de febrero de 2009).

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

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

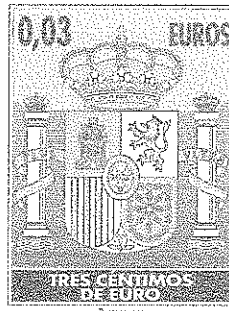
La amortización de los Bonos de las Series A, B y C se realizará a prorrata entre las mismas (en adelante, "Amortización a prorrata entre Series"), siempre que, previo a la fecha de pago correspondiente, concurren las circunstancias siguientes:

Para proceder a la amortización a prorrata de los Bonos de la Serie A, junto con los Bonos de la Serie B:

- a) que el saldo nominal pendiente de cobro de los Bonos de la Serie B represente el 4%, o porcentaje superior, del saldo nominal pendiente de cobro de los Bonos de las Series A, B y C, conjuntamente;
- b) que el saldo nominal pendiente de cobro de las Participaciones y los Certificados no fallidos, con impagos superiores a 90 días sea inferior al 1,25% del saldo nominal pendiente de cobro de las Participaciones y los Certificados no fallidos, agrupados en el Fondo;
- c) que el nivel requerido del Fondo de Reserva en dicha fecha de pago sea dotado en su totalidad; y
- d) que el saldo nominal pendiente de cobro de las Participaciones y los Certificados No Fallidos sea superior o igual al 10% del Saldo Inicial de las Participaciones y los Certificados.

Para proceder a la amortización a prorrata de los Bonos de las Series A y B, junto con los Bonos de la Serie C:

- a) que el saldo nominal pendiente de cobro de los Bonos de la Serie C represente el 9%, o porcentaje superior, del saldo nominal pendiente de cobro de los Bonos de las Series A, B y C, conjuntamente;



0L0050637

CLASE 8.ª

- b) que el saldo nominal pendiente de cobro de las Participaciones y los Certificados no fallidos, con impagos superiores a 90 días sea inferior al 1% del saldo nominal pendiente de cobro de las Participaciones y los Certificados no fallidos agrupados en el Fondo;
- c) que el nivel requerido del Fondo de Reserva en dicha fecha de pago sea dotado en su totalidad; y
- d) que el saldo nominal pendiente de cobro de las Participaciones y los Certificados no fallidos sea superior o igual al 10% del Saldo Inicial de las Participaciones y los Certificados.

Vencimiento de los bonos

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

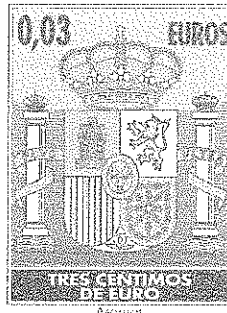
La última fecha de amortización regular de los préstamos hipotecarios que se agrupan en la cartera titulizada será el 26 de mayo de 2051.

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	177.939	19.500
Amortización	(20.788)	-
Saldo final	157.151	19.500



CLASE 8.ª



0L0050638

	Miles de euros	
	2011	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	208.553	19.500
Amortización	(30.614)	-
Saldo final	<u>177.939</u>	<u>19.500</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.

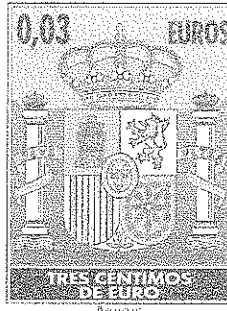
La emisión de los bonos está en soporte de anotaciones en cuenta y está dada de alta en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).

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

Durante el ejercicio 2012 se han devengado intereses de los bonos de titulización por importe de 2.165 miles de euros (2011: 3.555 miles de euros), de los que 98 miles de euros (2011: 334 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre, estando registrados en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" del balance de situación.



CLASE B.ª



0L0050639

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	0,49%	1,77%
Serie B	0,79%	1,07%
Serie C	1,39%	2,67%

La agencia de calificación fue Moody,s Investors Service, S.A.

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

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

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

8.2 Deudas con entidades de crédito

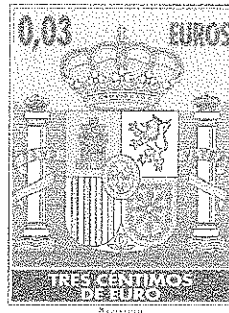
Los préstamos concedidos al Fondo por el emisor tienen las siguientes características:

PRÉSTAMO SUBORDINADO

Importe máximo total facilitado por:

	Miles de euros
Banco Guipuzcoano (actualmente Grupo Banco de Sabadell)	2.700
Saldo inicial	2.700
Saldo al 31 de diciembre de 2011	135 miles de euros.
Saldo al 31 de diciembre de 2012	135 miles de euros.

Tipo de interés anual: Variable, e igual al Euribor 3 meses vigentes en cada momento + margen del 0,75%.



0L0050640

CLASE 8.ª

Finalidad: - 300 miles de euros se destinan al pago de los gastos iniciales del Fondo.
- 2.400 miles de euros se destinan a cubrir el desfase correspondiente existente en la primera fecha de pago entre el devengo de intereses hasta dicha fecha de pago y el cobro de los intereses de los préstamos hipotecarios anteriores a dicha primera fecha de pago.

Amortización: Se realiza en cada fecha de pago en función de los recursos disponibles destinados a la amortización del mismo.

PRÉSTAMO PARTICIPATIVO

Importe máximo total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Banco Guipuzcoano (actualmente Grupo Banco de Sabadell)	<u>5.850</u>
Saldo inicial	<u>5.850</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	5.850 miles de euros.
Saldo al 31 de diciembre de 2011	5.850 miles de euros.

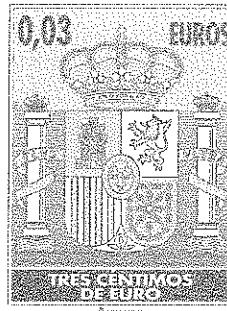
Tipo de interés anual: Variable, e igual al Euribor 3 meses vigentes en cada momento+ margen del 0,75%.

Finalidad: Dotación inicial del fondo de reserva.

Amortización: Se realiza en cada fecha de pago por un importe igual al importe en que en cada fecha de pago se reduzca el nivel requerido del Fondo de Reserva.



CLASE 8.ª



0L0050641

Remuneración:

Debido al carácter subordinado del préstamo participativo, en relación con el resto de las obligaciones del Fondo y a que su devolución depende del comportamiento de los derechos de crédito, así como de la evolución de los tipos de interés pagados a los bonos emitidos por el Fondo, la remuneración del préstamos participativo tiene dos componentes: uno de carácter conocido y otro de carácter variable relacionado con la evolución de los riesgos del Fondo:

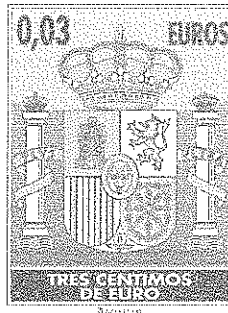
- “Remuneración Fija del Préstamo Participativo”: El importe dispuesto y pendiente de reembolso devengará un tipo de interés variable, igual al Euribor 3 meses más 0,75%.
- “Remuneración Variable del Préstamo Participativo”: Igual a la diferencia positiva entre los intereses y otras cantidades asimilables recibidas de los derechos de crédito agrupados en el Fondo y los gastos (incluyendo impuestos) del Fondo, netos de los rendimientos generados por las inversiones del Fondo atribuibles a los mismos.

Durante los ejercicios de 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 subordinado y participativo por importe total de 91 miles de euros (2011: 126 miles de euros), de los cuales 5 miles de euros (2011: 12 miles de euros), se encuentran pendientes de vencimiento y 221 miles de euros (2011: 124 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados a 31 de diciembre, estando registrados en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” del balance de situación.



CLASE 8.ª

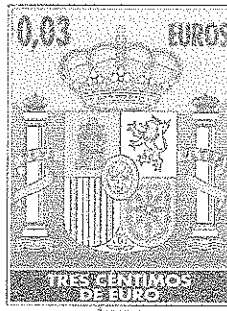


0L0050642

9. 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 periodo</i>	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
	Real	Real
<u>Derechos de crédito clasificados en el Activo</u>		
Cobros por amortizaciones ordinarias	6.195	6.639
Cobros por amortizaciones anticipadas	8.826	9.859
Cobros por intereses ordinarios	4.967	5.431
Cobros por intereses previamente impagados	401	378
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	1.398	1.168
Otros cobros en especie	-	-
Otros cobros en efectivo	-	-
<u>Serías emitidas clasificadas en el Pasivo (información serie a serie)</u>		
Pagos por amortización ordinaria SERIE A	20.788	30.614
Pagos por amortización ordinaria SERIE B	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE C	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE A	2.030	3.074
Pagos por intereses ordinarios SERIE B	89	115
Pagos por intereses ordinarios SERIE C	282	341
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE B	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE C	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE B	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE C	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE B	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE C	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-
Otros pagos del periodo	-	-



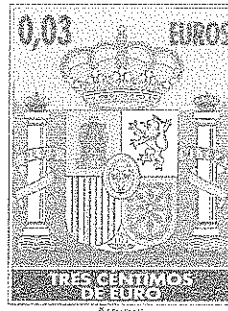
0L0050643

CLASE B.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)

	Febrero de 2012	Mayo de 2012	Agosto de 2012	Noviembre de 2012
I. Situación Inicial:	4.026.185,79	4.033.893,70	2.483.058,72	2.141.753,88
II. Fondos recibidos del emisor	6.588.736,71	5.427.646,31	4.928.402,68	5.238.346,44
III. Subtotal Recursos Disponibles (I + II):	10.614.922,50	9.461.540,01	7.411.461,40	7.380.100,32
IV. Total intereses de la reinversión:	37.498,09	34.126,96	21.083,41	12.238,14
V. Recursos disponibles (III + IV):	10.652.420,59	9.495.666,97	7.432.544,81	7.392.338,46
VI. Gastos:	27.234,03	27.580,76	12.788,93	15.329,66
VII. Liquidación SWAP:	-240.252,51	-451.812,59	-608.014,20	-736.541,43
VIII. Pago a los Bonos:	6.351.040,35	6.533.214,90	4.669.987,80	5.634.958,80
Bonos A:				
Intereses:	797.938,35	572.977,35	411.548,60	247.653,45
Retenciones practicadas:	167.570,70	120.334,50	86.422,05	52.004,70
Amortización:	5.430.395,85	5.860.206,00	4.175.018,10	5.322.319,20
Bonos B:				
Intereses:	31.455,60	24.478,80	19.368,00	13.695,60
Retenciones practicadas:	6.805,40	5.140,80	4.067,40	2.875,80
Amortización:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bonos C:				
Intereses:	91.250,55	75.552,75	64.052,10	51.290,55
Retenciones practicadas:	19.163,25	15.865,55	13.451,40	10.771,65
Amortización:	0,00	0,00	0,00	0,00
Reinversión o devolución de las retenciones	-193.339,36	-141.341,85	-103.940,85	-65.652,15
IX. Saldo disponible (V - VI + VII - VIII):	4.033.893,70	2.483.058,72	2.141.753,88	1.005.538,57
Distribución del saldo disponible:				
Fondo de Reserva Previo:	4.026.185,79	4.033.893,70	2.483.058,72	2.141.753,89
Aportación al Fondo de Reserva	7.707,91	-1.550.834,98	-341.304,84	-1.136.215,31
Intereses pagados Préstamo Subordinado	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización Préstamo Subordinado	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses pagados Préstamo Participativo	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización Préstamo Participativo	0,00	0,00	0,00	0,00
Margen de Intermediación Financiera	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva Final	4.033.893,70	2.483.058,72	2.141.753,88	1.005.538,57



0L0050644

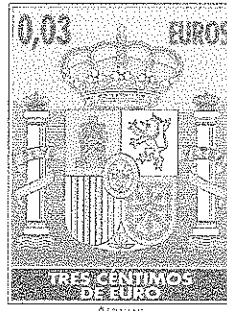
CLASE 8.ª

• Ejercicio 2011 (cifras en euros)

	Febrero de 2011	Mayo de 2011	Agosto de 2011	Noviembre de 2011
I. Situación Inicial:	5.850.000,00	5.729.068,92	4.942.029,85	4.748.656,96
II. Fondos recibidos del emisor	17.356.801,81	5.923.154,44	5.345.989,10	5.008.509,23
III. Subtotal Recursos Disponibles (I + II):	23.206.801,81	11.652.223,36	10.288.017,95	9.757.166,19
IV. Total intereses de la reinversión:	17.235,56	23.711,25	31.747,05	33.810,39
V. Recursos disponibles (III + IV):	23.224.037,37	11.675.934,61	10.319.765,00	9.790.976,58
VI. Gastos:	22.163,26	143.213,80	13.018,00	18.631,64
VII. Liquidación SWAP:	-432.182,99	-429.936,55	-222.067,44	-140.121,55
VIII. Pago a los Bonos:	17.040.622,20	6.160.754,40	5.336.022,60	5.606.037,60
Bonos A:				
Intereses:	724.251,00	645.178,05	828.316,50	876.534,43
Retenciones practicadas:	137.613,30	122.578,50	157.388,55	166.532,85
Amortización:	16.212.228,80	5.416.455,00	4.385.645,55	4.599.442,65
Bonos B:				
Intereses:	25.536,60	24.475,80	31.168,00	33.511,20
Retenciones practicadas:	4.852,20	4.650,60	5.925,60	6.367,20
Amortización:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bonos C:				
Intereses:	78.607,80	74.645,55	90.872,55	96.549,30
Retenciones practicadas:	14.935,05	14.183,10	17.265,15	18.343,80
Amortización:	0,00	0,00	0,00	0,00
Reinversión o devolución de las retenciones	-157.400,55	-141.412,20	-180.579,30	-191.243,85
IX. Saldo disponible (V - VI + VII - VIII):	5.729.068,92	4.942.029,85	4.748.656,96	4.026.185,79
Distribución del saldo disponible:				
Fondo de Reserva Previo:	5.850.000,00	5.729.068,92	4.942.029,85	4.748.656,96
Aportación al Fondo de Reserva	-120.931,08	-787.039,07	-193.372,89	-722.471,17
Intereses pagados Préstamo Subordinado	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización Préstamo Subordinado	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses pagados Préstamo Participativo	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización Préstamo Participativo	0,00	0,00	0,00	0,00
Margen de Intermediación Financiera	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva Final	5.729.068,92	4.942.029,85	4.748.656,96	4.026.185,79



CLASE 8.ª



OL0050645

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	5,51%	3,04%
Tasa de amortización anticipada	10%	4,49%
Tasa de fallidos (Cths/Phs)	0,32%	0,11%/0,02%
Tasa de recuperación de fallidos	87%	0%
Tasa de morosidad (Cths/Phs)	2,45%	18,69%/6,82%
Loan to value medio	64,48%	56,21%
Hipótesis de fecha de liquidación anticipada del fondo	27/05/2024	27/05/2024

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

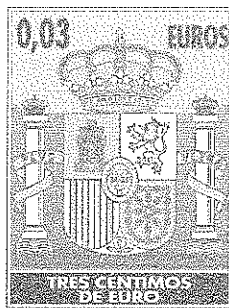
Ni al 31 de diciembre de 2012 ni 2011 el Fondo presentaba impagados en ninguna de las diferentes series de bonos en circulación.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 el Fondo ha dispuesto de mejoras crediticias (fondo de reserva) para hacer frente al pago de las series.

Ni durante 2012 ni durante 2011 el Fondo no ha abonado importe alguno al cedente en concepto de remuneración variable del préstamo participativo.



CLASE 8.ª



0L0050646

10. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

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

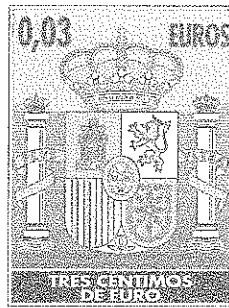
Con el objeto de mitigar, por un lado, el riesgo de base de tipo de interés existente entre los activos (participaciones y certificados) y los pasivos (bonos) del Fondo, y por otro lado, el riesgo de tipo de interés existente como consecuencia de los tipos máximos y mínimos que tiene establecidos un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

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

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



CLASE 8.ª



0L0050647

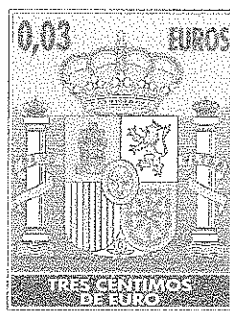
Supuestos de incumplimiento del contrato de derivado	Si en una fecha de liquidación la Parte B no pagase la cantidad que le correspondiera satisfacer a la Parte A, el contrato de derivado correspondiente podrá quedar resuelto a instancias de la Parte A. En caso de que correspondiera pagar cantidad liquidativa, la Parte A asumirá, si procede, la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del contrato de derivado correspondiente, y todo ello de conformidad con el orden de prelación de pagos.
Vencimiento del contrato de derivado	El vencimiento del contrato de derivado tendrá lugar en la fecha más temprana entre (i) la fecha de vencimiento legal del Fondo y (ii) fecha de extinción del Fondo.
Cantidad a pagar por la Parte A con motivo del swap	La cantidad a pagar por la Parte A es el resultado de multiplicar el "Importe nominal del Contrato de Derivado Anual", conforme se define más adelante, por el tipo de interés de referencia de los bonos (Euribor a 3 meses) establecido para cada fecha de pago, más el margen medio ponderado de los bonos más un margen del 0,55%. 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 cobro de las Series A, B y C.

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

	2012	2011
Tasa de amortización anticipada	4,03%	7,53%
Tasa de impago	9,81%	7,98%
Tasa de fallido	0,26%	0,13%

Durante el ejercicio 2012 se han devengado gastos financieros por importe de 2.154 miles de euros (2011: 1.087 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 6.262 miles de euros (2011: 4.741 miles de euros).



0L0050648

CLASE 8.ª

11. SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

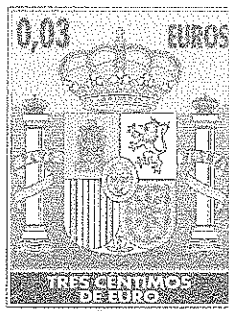
Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

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.



CLASE 8.^a



0L0050649

12. OTRA INFORMACIÓN

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

Los instrumentos financieros han sido valorados a 31 de diciembre de 2012 y 2011, en base a los criterios recogidos en la nota 3 de estas cuentas anuales, los cuales no difieren de forma significativa del valor razonable de dichos instrumentos

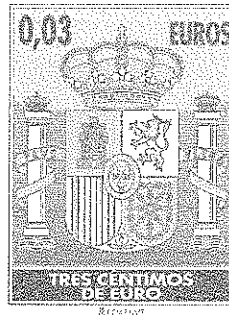
Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2012 han sido 4 miles de euros (2011: 4 miles de euros), no habiendo prestado el auditor servicios al Fondo distintos al de auditoría de cuentas.

13. HECHOS POSTERIORES

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



CLASE 8.ª



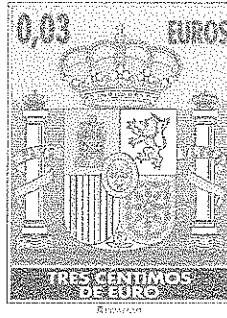
0L0050650

ANEXO I

a la Memoria del ejercicio 2012



CLASE 8.ª



0L0050651

Denominación del Fondo:		TDA 31, FTA	S.08.1
Denominación del Compartimento:		0	
Denominación de la Gestora:		Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Estado agregado:		31/12/2012	

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS DEUDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

CUADRO A

Tipología de activos titulizados	Situación Actual		31/12/2012		Situación cierre anual anterior		31/12/2011		Situación Inicial		19/11/2008	
	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 (€)
Participaciones Hipotecarias	1.297	0030	0090	1.360	0120	0090	1.765	0150	0120	0150	250.728.000	
Certificados de Transmisión de Hipotecaria	183	0031	0163	195	0091	0091	273	0151	0151	48.271.000		
Préstamos Hipotecarios		0032	0062		0092			0152				
Cédulas Hipotecarias		0033	0063		0093			0153				
Préstamos a Promotores		0034	0064		0094			0154				
Préstamos a PYMES		0035	0065		0095			0155				
Préstamos a Empresas		0036	0066		0096			0156				
Préstamos Corporativos		0037	0067		0097			0157				
Cédulas Terminoales		0038	0068		0098			0158				
Bonos de Tesorería		0039	0069		0099			0159				
Deuda Subordinada		0040	0070		0100			0160				
Créditos AAP		0041	0071		0101			0161				
Préstamos al Consumo		0042	0072		0102			0162				
Préstamos Automoción		0043	0073		0103			0163				
Arrendamiento Financiero		0044	0074		0104			0164				
Cuentas a Cobrar		0045	0075		0105			0165				
Derivados de Crédito Futuros		0046	0076		0106			0166				
Bonos de Titulización		0047	0077		0107			0167				
Otros		0048	0078		0108			0168				
Total	4.480	0050	0080	1.555	0110	186.547.900	2.038	0170	300.000.000			

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

Cuadro de texto libre



CLASE 8.ª

0L0050652

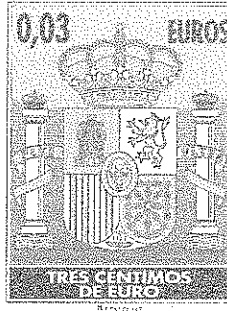
Denominación del Fondo:	TDA 31, FTA	S.05.1
Denominación del Compartimento:	0	
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Estados agregados:	31/12/2012	
Período:		

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

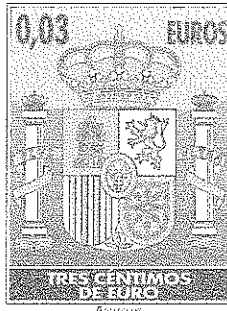
CUADRO B

	Situación actual		Situación cierre anual anterior	
	01/01/2012 - 31/12/2012	01/01/2011 - 31/12/2011	01/01/2011 - 31/12/2011	01/01/2011 - 31/12/2011
Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada				
Importe de Principal Faltó desde el cierre anual anterior	0	0	0	0
Derechos de crédito cobrados de baja por dación en pago desde el cierre anual anterior	-81.000	-81.000	-81.000	-81.000
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0	0	0	0
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	-7.583.000	-7.583.000	-7.583.000	-7.583.000
Total Importes amortizados acumulado, incluyendo adjudicaciones y otros pagos en especie, desde el origen del Fondo	-8.826.000	-8.826.000	-8.826.000	-8.826.000
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el período (1)	-119.772.000	-119.772.000	-119.772.000	-119.772.000
Principal pendiente cierre del período (2)	0	0	0	0
Tasa amortización anticipada efectiva del período (%)	193,187,000	193,187,000	193,187,000	193,187,000
(1) En fondos abiertos, importe principal pendiente de reembolso en la fecha de presentación de la información de los nuevos activos incorporados en el período.	4,49	4,49	4,49	4,49
(2) Importe del principal pendiente de reembolso de la totalidad de los activos (incluidas las nuevas incorporaciones del período) a fecha del informe.	4,6	4,6	4,6	4,6





CLASE 8.ª



0L0050653

8.05.7

Banco Popular del Pinar del Rio, S.A. (B.P.R.)
 D.O.A. S.I. P.T.A.
 Dirección General de Participaciones de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión de Tuvaluación, S.A.
 Entidad agrupadora:
 Período: 31/12/2012

CIADRO C

Total Impagados (1)	Nº de activos		Importe Impagado		Principal pendiente no vencido		Deuda Total
	Principales	Intereses ordinarios	Total	Principales	Intereses ordinarios	Total	
De 1 a 3 meses	64	20.000	11.000	31.000	0,74%	8.414.000	8.445.000
De 4 a 6 meses	45	36.000	17.000	70.000	0,74%	8.945.000	6.315.000
De 6 a 9 meses	16	42.000	22.000	82.000	0,74%	2.765.000	2.897.000
De 9 a 12 meses	17	56.000	27.000	126.000	0,74%	4.181.000	2.947.000
De 12 meses a 2 años	34	80.000	100.000	180.000	0,74%	5.183.000	5.349.000
Más de 2 años	14	15.000	32.000	47.000	0,74%	1.750.000	1.777.000
Total	207	243.000	313.000	632.000	0,74%	28.971.000	30.573.000

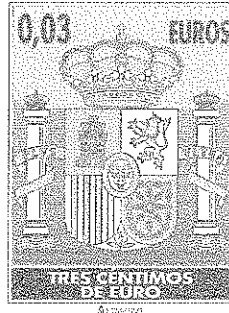
(1) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos se detallará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los datos se detallarán en el momento de inicio de cada mes, esto es superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses.

Impagados con Garantía Real (2)	Nº de activos		Importe Impagado		Principal pendiente no vencido		Deuda Total	Valor Garantía (3)	Valor Garantía con Taxación-2 años (4)	% Deuda/V. Tasación
	Principales	Intereses ordinarios	Total	Principales	Intereses ordinarios	Total				
De 1 a 3 meses	64	20.000	11.000	31.000	0,74%	8.414.000	15.235.000	3.817.000	3.817.000	0,45
De 4 a 6 meses	45	36.000	17.000	70.000	0,74%	8.945.000	11.391.000	3.197.000	3.197.000	0,36
De 6 a 9 meses	16	42.000	22.000	82.000	0,74%	2.765.000	2.463.000	2.527.000	2.527.000	0,91
De 9 a 12 meses	17	56.000	27.000	126.000	0,74%	4.181.000	3.531.000	5.271.000	5.271.000	1,26
De 12 meses a 2 años	34	80.000	100.000	180.000	0,74%	5.183.000	6.091.000	8.091.000	8.091.000	1,56
Más de 2 años	14	15.000	32.000	47.000	0,74%	1.750.000	1.777.000	3.521.000	3.521.000	0,20
Total	207	243.000	313.000	632.000	0,74%	28.971.000	51.434.000	30.573.000	30.573.000	1,05

(2) Comparar con la última valoración disponible del activo del inmueble o valor razonable de la garantía real (decreto o deuda pignorativa, etc) a efectos de su inclusión en el momento de inicio de cada mes. Los datos se detallarán en el momento de inicio de cada mes. Los datos se detallarán en el momento de inicio de cada mes.



CLASE 8.ª



OL0050654

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

CUADRO D

Ratios/Morosidad (1)	Situación actual		Situación cierre anual anterior		31/12/2011		Escenario inicial		19/11/2008
	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo (contable) (B)	Tasa de fallo (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)
Participaciones Hipotecarias	7,051	0,668	0,02	0,922	3,48	0,640	0,034	10,12	0,048
Certificados de Transmisión de Hipoteca	18,69	0,669	0,11	0,924	8,04	0,642	0,035	10,13	0,049
Préstamos Hipotecarios	0,552	0,870	0,005	0,924	0,94	0,642	0,035	10,14	0,050
Cédulas Hipotecarias	0,552	0,871	0,005	0,925	0,943	0,643	0,035	10,15	0,051
Préstamos a PYMES	0,554	0,872	0,005	0,926	0,944	0,644	0,036	10,16	0,052
Préstamos a Empresas	0,555	0,873	0,005	0,927	0,945	0,645	0,036	10,17	0,053
Préstamos Corporativos	0,557	0,874	0,005	0,928	0,946	0,646	0,036	10,18	0,054
Cédulas Territoriales	0,558	0,875	0,005	0,929	0,947	0,647	0,036	10,19	0,055
Bonos de Tesorería	0,559	0,876	0,005	0,930	0,948	0,648	0,036	10,20	0,056
Deuda Subordinada	0,560	0,877	0,005	0,931	0,949	0,649	0,036	10,21	0,057
Créditos AAP	0,561	0,878	0,005	0,932	0,950	0,650	0,036	10,22	0,058
Préstamos al Consumo	0,562	0,879	0,005	0,933	0,951	0,651	0,036	10,23	0,059
Arrendamiento Financiero	0,563	0,880	0,005	0,934	0,952	0,652	0,036	10,24	0,060
Cuentas a Cobrar	0,564	0,881	0,005	0,935	0,953	0,653	0,036	10,25	0,061
Derechos de Crédito Futuros	0,565	0,882	0,005	0,936	0,954	0,654	0,036	10,26	0,062
Bonos de Titulización	0,566	0,883	0,005	0,937	0,955	0,655	0,036	10,27	0,063
Ciros	0,567	0,884	0,005	0,938	0,956	0,656	0,036	10,28	0,064
		0,885	0,02	0,939	0,957	0,657	0,036	10,29	0,065

(1) Estos ratios se refieren exclusivamente a la cartera de activos deudos al Fondo (presupuestos 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 1ª y 2ª

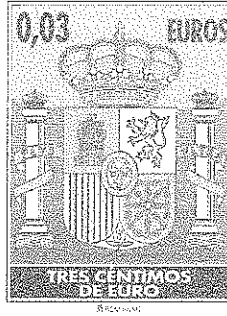
(B) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como fallidos y el resultado de minorar al importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso de los activos fallidos. Se considera la distinción de fallidos recogida en la Circular (no necesariamente coincidentes con la definición de la escritura o folio protegidos en el estado S.4).

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

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



CLASE 8.ª



0L0050655

SUBS.1	
Denominación del Fondo: TDA 31, FTA	
Denominación del Compartimento: 0	
Denominación de la Gestora: Titulacion de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulacion, S.A.	
Ejercicios agregados: 31/12/2012	
Período: 31/12/2012	

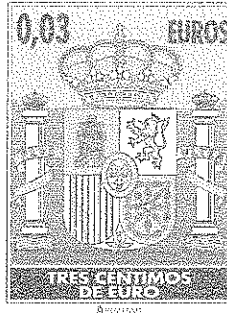
CUADRO E

Vida Residual de los activos creditos al Fondo (1)	31/12/2012		31/12/2011		19/11/2008	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Inferior a 1 año	14	34.000	14	58.000	2	26.000
Entre 1 y 2 años	9	88.000	10	68.000	3	46.000
Entre 2 y 3 años	10	138.000	10	193.000	2	218.000
Entre 3 y 5 años	50	1.700.000	24	684.000	21	6.920.000
Entre 5 y 10 años	129	6.807.000	120	5.317.000	112	282.257.000
Superior a 10 años	1.208	171.401.000	1.377	196.326.000	1.898	300.000.000
Total	1.520	1.953.400	1.555	196.647.000	2.038	300.000.000
Vida residual media ponderada (años)	21,55		22,43		25,48	
(1) Los intervalos se entenderán excluido al inicio del mismo e incluido al final (p.e. Entre 1 y 2 años, superior a 1 año y menor o igual a 2 años)						

Antigüedad	Situación actual	31/12/2012	Situación cierre anual anterior	31/12/2011	Situación judicial	19/11/2008
Antigüedad media ponderada	Años	5,14	Años	5,15	Años	2,11
		37.0630		37.0632		37.0634



CLASE B.º



0L0050656

Denominación del fondo: TDA 31, FTA 3.062

Denominación del compartimento: 0

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

Estado: 31/12/2012

Periodo de la declaración: TDA 31, FTA

Monedas de cotización de los valores emitidos: TDA 31, FTA

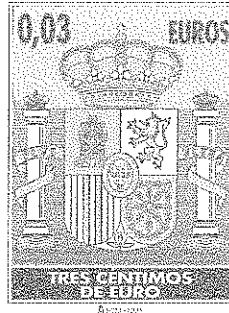
INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

Serie	Situación actual				Situación cierre anual anterior				Escenario inicial				
	Denominación Serie	Nº de pasivos emitidos	Nominal Emitido	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal Emitido	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos	Nº de pasivos emitidos	Nominal Emitido	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos
ES037703809	SERIE A	2.805	66.000	167.161.000	4,86	2.805	66.000	177.639.000	5,13	2.805	100.000	286.500.000	5,96
ES037703817	SERIE B	63	100.000	6.000.000	11,44	63	100.000	6.000.000	12,44	63	100.000	600.000	16,52
ES037703825	SERIE C	135	100.000	13.500.000	11,44	135	100.000	13.500.000	12,44	135	100.000	500.000	15,52
Total		3.503	3.000	176.661.000		3.503	3.000	197.139.000		3.503	3.000	300.000.000	

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



CLASE 8.ª



0L0050657

Denominación del fondo: TDA 31, FTA
 Denominación del instrumento: 0
 Denominación de la gestión: Trilusión en Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
 Fecha de inscripción: 31/12/2012
 Clasificación de la gestión: TDA 31, FTA

Intereses

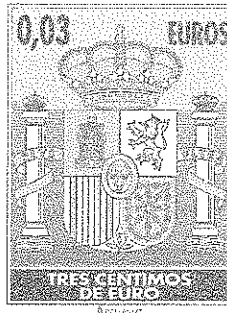
Código ISIN	Ornominación Serie	Clase de subemisión (1)	Índice de referencia (2)	Margen (4)	Tipo aplicado (5)	Base de cálculo de intereses		Días acumulados (6)	Intereses acumulados (8)	Intereses devengados (9)	Principal no vendido (10)	Principal devengado (11)	Total intereses (12)	Concepción de pérdidas por amortización (13)
						de intereses	de intereses							
ES0377100007	SERIE A	NS	EURIBOR 3m	0,3	0,48	360	75.000	35	5.500	0	6.500.000	157.181.000	0	0
ES0377100017	SERIE B	S	EURIBOR 3m	0,6	0,79	360	18.000	35	18.000	0	13.500.000	0	0	0
ES0377100025	SERIE C	S	EURIBOR 3m	1,2	1,39	360	18.000	35	18.000	0	13.500.000	0	0	0
											176.681.000	176.681.000	0	0

(1) La gestión deberá cumplimentar la información de la serie (ISIN) y por denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se reflejará únicamente la categoría de amortizable.
 (2) La gestión deberá indicar si la serie es subordinada o no subordinada. (S=Subordinada; NS=No subordinada).
 (3) El código de la serie debe estar acompañado en todo caso (EURIBOR 3m, EURIBOR a los meses...), En el caso de tipo fijo este indicará su denominación con el término "fijo".
 (4) El margen de la serie debe estar acompañado en todo caso (EURIBOR 3m, EURIBOR a los meses...), En el caso de tipo fijo este indicará su denominación con el término "fijo".
 (5) Para amortizable desde la última fecha de pago.
 (6) Días acumulados desde la última fecha de pago.
 (7) Incluye el principal no vencido y incluye los intereses impagados a la fecha de la declaración.



CLASE 8.ª

0L0050658



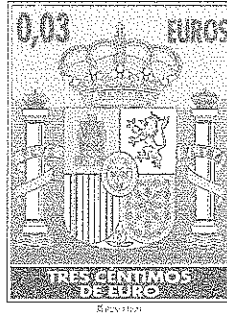
Denominación del fondo: TDA 31, PTA
 Denominación del instrumento: D
 Denominación de la gestión: Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A.
 Código de la serie: 310220X
 Marca de la subclase en los valores admitidos: TDA 31, PTA

Serie	Fecha final	Situación Actual		Situación sobre el último período		Situación sobre el último período	
		Pagos acumulados	Pagos no pagados	Pagos acumulados	Pagos no pagados	Pagos acumulados	Pagos no pagados
ES0770009 SERIE A	20/02/201	26.786,00	2.030,00	14.723,00	0	115,000	380,000
ES0770007 SERIE B	20/02/201	0	202,00	49,000	0	115,000	380,000
ES0770002 SERIE C	20/02/201	0	202,00	1.340,000	0	34,000	1.058,000
Total		26.786,00	2.030,00	14.723,00	0	149,000	768,000

(1) La gestora deberá proporcionar la información de la serie ISIN y su denominación. Cuando los datos emitidos no tengan ISIN o no coincidan con la denominación de la columna de denominación.
 (2) Entendido como fecha final en el caso de ser un fondo de inversión.
 (3) Total los pagos realizados desde el último cierre anual.
 (4) Total los pagos realizados desde la fecha de constitución del Fondo.



CLASE 8.ª



0L0050659

Denominación del fondo:	TDA 31, FTA
Denominación del compartimento:	0
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estado de ingresos:	
Período de la declaración:	31/12/2012
Métodos de valoración de los valores emitidos:	TDA 31, FTA

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO D

Serie	Denominación	Fecha de inicio de la emisión	Fecha de cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación anterior	Situación cierre anual inicial
ES037710309	SERIE A	23/11/2012		MDY	Baa1	Aaa	Aaa
ES037710309	SERIE A	11/10/2012		SYP	AA-	AA+	AA+
ES037710307	SERIE B	23/11/2012		MDY	Baa2	A2	A2
ES037710307	SERIE B	05/12/2012		SYP	BBB	A	A
ES037710305	SERIE C	23/11/2012		MDY	Caa2	Baa3	Baa3
ES037710305	SERIE C	05/12/2012		SYP	BB-	BBB	BBB

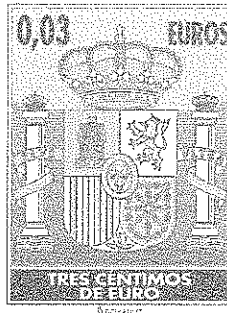
(1) La gestora deberá cumplir con la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se indicará exclusivamente la columna de denominación.

(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 & Poor's; FCH para Fitch.

En el supuesto en que existiera dos o más agencias calificadoras de la emisión se reflejará el ISIN de la serie, las series de valores emitidos como calificaciones obtenidas.



CLASE 8.ª



0L0050660

S.05.2
Denominación del fondo: TDA 31, FTA 0 Denominación del cooperativo: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. Estado organizador: España Período de la declaración: 31/12/2012 Mecanismo de cotización de los valores emitidos: TDA 31, FTA

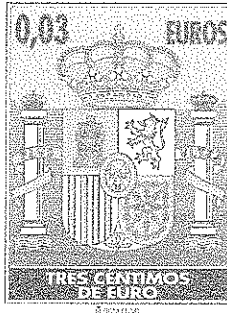
INFORMACIÓN SOBRE MEJoras CREDITICIAS	Situación actual	Situación cierre anual anterior
(Las cifras relativas a Impagos se consignarán en miles de euros)	31/12/2012	31/12/2011
1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	1.006.000	4.028.000
2. Porcentaje que representa el Fondo de reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de los activos titulizados	0,10	2,05
3. Exceso de spread (%) (1)	0,20	1,23
4. Puntos franquicia de intereses (SN)	0,50	true
5. Puntos franquicia de tipo de cambio (SN)	0,70	false
6. Otras primas financieras (SN)	0,00	false
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	0,00	0
8. Subordinación de series (SN)	0,10	90,12
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos	0,10	true
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	0,10	0
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	0,10	0
12. Importe máximo de riesgo cuantificado por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0,10	0
13. Otros:	0,10	false

Información sobre compañías de mejoras crediticias:	NIF	Denominación
Contratante del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	A-20000730	Banco Guizocoene
Primas financieras de tipo de cambio	A-20081401	HSEC, Sursurral en España
Otras primas financieras		
Continuante de la línea de liquidez		
Entidad Avalista		
Continuante del derivado de crédito		

(1) Diferencial existente entre los tipos de interés medios pactados 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 incluye el importe total disponible de las distintas líneas de liquidez en caso de que haya más de una.
 (3) Entendiéndose como no subordinadas aquellas series que en la fecha de encuentro, respecto a las demás, en una posición anterior para el cobro de capital conforme al orden de prioridad 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

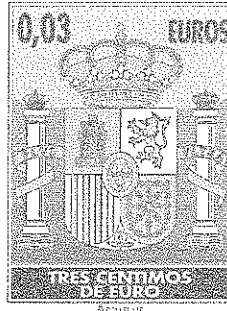


0L0050662

S.05
Denominación: TBA 31, FTA Denominación: 0 Denominación: Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A. Estados según: Petrolero Período: 31/12/2012
NOTAS EXPLICATIVAS
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 control de fallido y activos morosos, que se recogen en el folio del Fondo, no coincide con la definición de fallido contable y activo dudoso de la Circular 22/2009 de la CNMV, aplicable a las tasas solicitadas en este Estado.
INFORME AUDITOR
Campo de Texto:



CLASE 8.ª



0L0050663

S.05.1

Denominación del Fondo: FIDA 31. FTA
 Denominación del Compartimento: 0
 Denominación de la Gestora: Tutelización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Tutelización, S.A.
 Estados agregados:
 Período: 31/12/2011

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TUTELIZACIÓN

(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		19/11/2008	
	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)
Participaciones Hipotecarias	1.360	0030	165.634.000	0060	1.422	0090	1.765	0120	1.765	0160	250.720.000	
Certificados de Transmisión de Hipotecaria	195	0031	31.013.000	0061	201	0091	273	0121	273	0161	49.271.000	
Préstamos Hipotecarios		0032		0062		0092		0122		0162		
Cédulas Hipotecarias		0033		0063		0093		0123		0163		
Préstamos a Promotores		0034		0064		0094		0124		0164		
Préstamos a PYMES		0035		0065		0095		0125		0165		
Préstamos a Empresas		0036		0066		0096		0126		0166		
Préstamos Corporativos		0037		0067		0097		0127		0167		
Cédulas Territoriales		0038		0068		0098		0128		0168		
Bonos de Tesorería		0039		0069		0099		0129		0169		
Deuda Subordinada		0040		0070		0100		0130		0170		
Cédulas AAPP		0041		0071		0101		0131		0171		
Préstamos al Consumo		0042		0072		0102		0132		0172		
Bonos de Autonomías		0043		0073		0103		0133		0173		
Arrendamiento Financiero		0044		0074		0104		0134		0174		
Cuentas a Cobrar		0045		0075		0105		0135		0175		
Derechos de Crédito Futuros		0046		0076		0106		0136		0176		
Bonos de Tutelización		0047		0077		0107		0137		0177		
Otros		0048		0078		0108		0138		0178		
Total	1.555	0050	196.647.000	0080	1.623	0110	2.038	0140	2.038	0170	300.000.000	

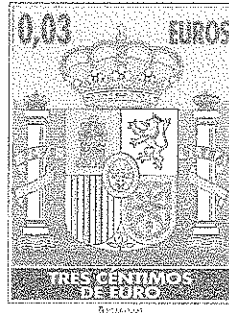
Cuadro de texto libre

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



CLASE 8.ª

0L0050664



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

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

CUADRO B

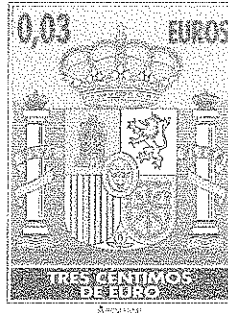
Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada	Situación actual		Situación cierre anual anterior	
	01/07/2011 - 31/12/2011	01/01/2010 - 31/12/2010	0206	0207
Importe de Principal Fallido desde el cierre anual anterior	0196	0		0
Derechos de crédito dados de baja por dación/ajudicación de bienes desde el cierre anual anterior	0197	0		0
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200	-7.807.000	0210	-7.844.000
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201	-9.859.000	0211	-34.862.000
Total importe amortizado acumulado, incluyendo adjudicaciones y otros pagos en especies, desde el origen del Fondo	0202	-103.353.000	0212	-85.886.000
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203	0	0213	0
Principal pendiente cierre del periodo (2)	0204	196.647.000	0214	214.314.000
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo (%)	0205	4,6	0215	13,5

(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



0L0050665

Denominación del Fondo		TDA 31, FTA
Denominación del Compartimiento:		0
Denominación de la Gestora:		Institución de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
Estados agregados:		31/12/2011
Pagado:		

CUADRO C

Total Impagados (1)	Nº de activos	Importe Impagado			Deuda Total				
		Principal	Intereses ordinarios	Total					
Hasta 1 mes	70	0740	12.000	0730	31.000	0740	9.366.000	0750	8.367.000
De 1 a 3 meses	60	0741	46.000	0731	83.000	0741	8.525.000	0751	8.008.000
De 3 a 6 meses	18	0743	34.000	0733	30.000	0743	2.948.000	0753	3.018.000
De 6 a 9 meses	10	0744	21.000	0734	27.000	0744	1.580.000	0754	1.608.000
De 9 a 12 meses	9	0745	23.000	0735	29.000	0745	1.475.000	0755	1.527.000
De 12 meses a 2 años	18	0746	23.000	0736	38.000	0746	2.445.000	0756	2.504.000
Más de 2 años	0	0748	0	0738	59.000	0748	0	0758	0
Total	184	0749	160.000	0739	343.000	0749	26.319.000	0759	26.682.000

(1) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la prima cuota vencida y no cobrada. Los valores se entenderán excluido el día inicio e

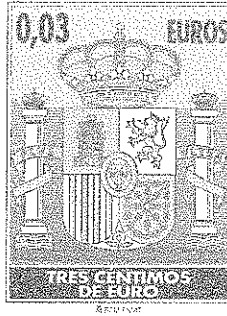
Impagados con Garantía Real (2)	Nº de activos	Importe Impagado			Deuda Total	Valor Garantía (3)	Valor Garantía con Tasación*2 años (4)	% Deudav. Tasación			
		Principal	Intereses ordinarios	Total							
Hasta 1 mes	70	0782	19.000	0792	12.000	0802	31.000	0832	8.367.000	0842	54,41
De 1 a 3 meses	60	0783	46.000	0793	43.000	0803	83.000	0833	8.008.000	0843	62,23
De 3 a 6 meses	19	0784	34.000	0794	36.000	0804	70.000	0834	3.018.000	0844	65,24
De 6 a 9 meses	10	0785	21.000	0795	27.000	0805	48.000	0835	1.608.000	0845	68,84
De 9 a 12 meses	9	0786	23.000	0796	29.000	0806	52.000	0836	1.527.000	0846	63,38
Más de 2 años	10	0788	23.000	0798	35.000	0808	59.000	0838	2.504.000	0848	65,22
Total	184	0789	166.000	0799	183.000	0809	343.000	0839	26.682.000	0849	60,16

(2) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la prima cuota vencida y no cobrada. Los valores se entenderán excluido el día inicio e

(3) Cumplimentar con la última valoración responsable de tasación del inmueble o valor razonable de la garantía real (acciones o deudas pagaderas, etc) si el valor de las mismas se ha considerado en el momento inicial del Fondo.



CLASE 8.ª



0L0050666

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

CUADRO D

	Situación actual			Situación cierre anual anterior			Escenario Inicial		
	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (contable) (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)
Ratios Morosidad (1)	0850	0858	0	0822	0	0	0994	0	1048
Participaciones Hipotecarias	0851	0869	0	0823	0	0	0995	0	1049
Certificados de Transmisión de Hipoteca	0852	0870	0	0824	0	0	0996	0	1050
Préstamos Hipotecarios	0853	0871	0	0825	0	0	0997	0	1051
Cédulas Hipotecarias	0854	0872	0	0826	0	0	0998	0	1052
Préstamos a Promotores	0855	0873	0	0827	0	0	0999	0	1053
Préstamos a PYMES	0856	0874	0	0828	0	0	1000	0	1054
Préstamos a Empresas	0857	0875	0	0829	0	0	1001	0	1055
Préstamos Corporativos	1066	0876	0	1070	0	0	1002	0	1056
Cédulas Territoriales	0858	0877	0	0830	0	0	1003	0	1057
Bonos de Tesorería	0859	0878	0	0831	0	0	1004	0	1058
Deuda Subordinada	0860	0879	0	0832	0	0	1005	0	1059
Creditos AAPP	0861	0880	0	0833	0	0	1006	0	1060
Préstamos al Consumo	0862	0881	0	0834	0	0	1007	0	1061
Préstamos Automoción	0863	0882	0	0835	0	0	1008	0	1062
Arrendamiento Financiero	0864	0883	0	0836	0	0	1009	0	1063
Cuentas a Cobrar	0865	0884	0	0837	0	0	1010	0	1064
Derechos de Crédito Futuros	0866	0885	0	0838	0	0	1011	0	1065
Bonos de Titulización	0867		0	0839	0	0		0	
Otros									

(1) Estos ratios se referirán exclusivamente a la cartera de activos creditos al Fondo (presuntivos en el balance en la partida de "derechos de crédito") pendiente de reembolso por el cedente 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.

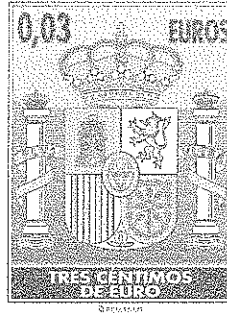
(2) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso del total de activos clasificados como fallidos y el resultado de minorar al importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso del total de activos fallidos.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

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

(4) 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 8.ª



OL0050667

S.06.1

Denominación del Fondo: TDA 31. FTA
 Denominación del Compartimento: 0
 Estados agrupados: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
 Período: 31/12/2011

CUADRO E

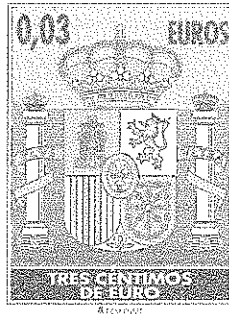
Vida Residual de los activos cedidos al Fondo (1)	31/12/2011		31/12/2010		19/11/2008	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Inferior a 1 año	14	54.000	1320	25.000	1340	28.000
Entre 1 y 2 años	10	69.000	1321	171.000	1341	46.000
Entre 2 y 3 años	10	193.000	1322	121.000	1342	216.000
Entre 3 y 5 años	24	684.000	1323	486.000	1343	532.000
Entre 5 y 10 años	120	5.917.000	1324	5.172.000	1344	6.920.000
Superior a 10 años	1.877	190.326.000	1325	206.328.000	1345	292.257.000
Total	1.995	136.647.000	1326	214.313.000	1346	360.000.000
Vida residual media ponderada (años)	22,93		1327		1347	

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

Antigüedad	31/12/2011		31/12/2010		19/11/2008	
	Años	Años	Años	Años	Años	Años
Antigüedad media ponderada	0630	5,15	0632	4,16	0634	2,11



CLASE 03.ª



0L0050668

6.03.2

Denominación del fondo: TDA 31, FTA

Denominación del cumplimiento: 0

Entidad gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.

Fecha de la declaración: 31/12/2011

Monedas de cobro: de las subvenciones emitidas: TDA 31, FTA

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

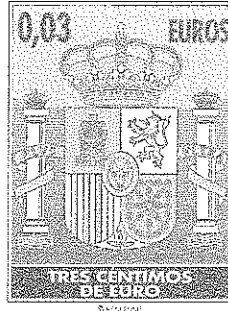
CUADRO A

Serie	Situación actual				Situación cierre anual anterior				Escenario inicial				
	Denominación Serie	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos
ESD37103025	SERIE A	60	63.000	177.836.000	5,13	2.805	74.000	208.553.000	5,39	2.805	100.000	290.500.000	5,98
ESD37103017	SERIE B	135	100.000	6.000.000	12,44	69	100.000	6.000.000	13,44	90	100.000	6.000.000	15,52
ESD37103025	SERIE C	135	100.000	13.500.000	12,44	135	100.000	13.500.000	13,44	135	100.000	13.500.000	15,52
Total		3015	3.000	197.436.000		3.009	3.000	228.053.000		3.005	3.000	300.000.000	

(1) Importes en años. En caso de ser estimado se indicará en las notas explicativas las hipótesis de la calificación.
 (2) La gestora deberá proporcionar la denominación de la serie (SIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan SIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.



CLASE 8.ª



0L0050669

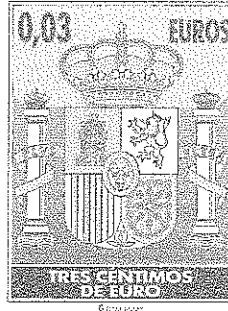
Denominación del fondo:		TDA 31, FTA	
Denominación del compartimento:		0	
Denominación de la gestora:		Tributación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.	
Evidencia de la adquisición:		31/12/2011	
Monto de la adquisición:		TDA 31, FTA	
Monto de cobro de los valores emitidos:		TDA 31, FTA	

Símb. (1)	Denominación Serie	Grado de subordinación (2)	Índice de referencia (3)	Margen (4)	Tipo aplicado	Base de cálculo de interés	Días acumulados (5)	Intereses acumulados (6)	Ingresos pagados	Principal Pendiente		
										Principal no vencido	Principal Impagado	Total Pendiente (7)
E032710309	SERIE A	NS	EURIBOR 3 m	0,3	1,774	360	33	286.000	0	177.933.000	9985	178.933.000
E032710307	SERIE B	S	EURIBOR 3 m	0,8	2,074	360	33	11.000	0	6.000.000	0	6.011.000
E032710305	SERIE C	S	EURIBOR 3 m	1,2	2,374	360	33	53.000	0	13.500.000	0	13.533.000
Total									339.000	197.433.000	9985	197.772.000

(1) La gestión deberá cumplir con la legislación de la Unión Europea y el Reglamento (CE) nº 853/2004 de la Comisión Europea.
 (2) La gestión deberá indicar el tipo de subordinación de los valores emitidos, en su caso, en el momento de la adquisición.
 (3) La gestión deberá proporcionar el índice de referencia en cada caso (EURIBOR a tres meses...). En el caso de tipos fijos (por valor columna de cumplimiento con el último día).
 (4) En el caso de tipos fijos esta columna no es aplicable.
 (5) Días acumulados desde la última fecha de pago.
 (6) Ingresos acumulados desde la última fecha de pago.
 (7) Incluye el principal no vencido y todos los intereses impagados a la fecha de la declaración.



CLASE 8.º



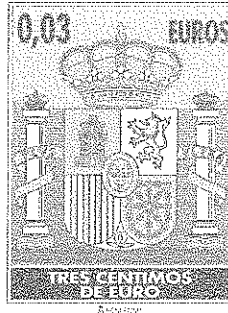
0L0050670

Denominación del fondo:		01072011 - 31/12/2011		Situación Actual		01072011 - 31/12/2011		Situación cierre anual anterior	
TDA 31, FTA		Intereses		Amortización de principal		Amortización de principal		Intereses	
Serie	Fecha Final	Pagos del período	Pagos acumulados	Pagos del período	Pagos acumulados	Pagos del período	Pagos acumulados	Pagos del período	Pagos acumulados
ES037710309	26/06/2051	7300	7300	7300	7300	7300	7300	7300	7300
ES037710307	26/06/2051	30.614.000	102.561.000	3.074.000	12.058.000	36.793.000	71.847.000	82.000	245.000
ES037710305	26/06/2051	0	0	115.000	360.000	0	0	268.000	717.000
Total		7305	102.561.000	7355	13.511.000	7945	71.847.000	7965	2.761.000
									9.881.000

(1) La gestora deberá cumplimentar la información de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.
 (2) Entendido como fecha final aquella que se acuerde con la documentación contractual del título, siempre que no se haya producido previamente una causa de liquidación anticipada.
 (3) Total de pagos realizados desde el último cierre anual.
 (4) Total de pagos realizados desde la fecha de constitución del Fondo.



CLASE 8.ª



0L0050671

8.052	
Denominación del fondo:	TPA 31, FTA
Denominación del compromiso:	g
Denominación de la gestora:	Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Período de la declaración:	31/12/2011
Metodología de valoración de los valores emitidos:	TPA 31, FTA

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO D

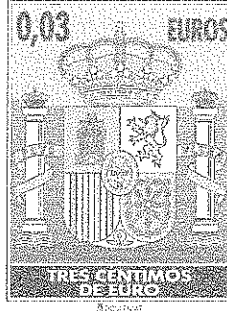
Serie	Denominación	Fecha último cambio de	Agencia de calificación	Situación actual	Situación cierre anual	Situación inicial
ES03710309	SERIE A	19/11/2008	MDY	AAA	Aaa	AAA
ES03710309	SERIE A	17/02/2011	SYP	AA+	Aaa	AAA
ES03710307	SERIE B	19/11/2008	MDY	A2	A2	A2
ES03710307	SERIE B	17/02/2011	SYP	A	A	A2
ES03710305	SERIE C	19/11/2008	MDY	Baa3	Baa3	Baa3
ES03710305	SERIE C	17/02/2011	SYP	BBB	BBB	Baa3

(1) La gestora deberá complementar la denominación de la serie (SIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se deberá exclusivamente la columna de identificación.
 (2) La gestora deberá complementar la calificación crediticia otorgada por cada agencia de rating, cuyo denominación también deberá ser complementada, para cada serie: MDY, para Moody's, SYP, para Standard & Poor's, FCB para Fitch.

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



CLASE 3ª



OL0050672

S.05.3

Denominación del fondo: TDA 31, FTA

Denominación del compartimento: 0

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

Estados agregados:

Periodo de la declaración: 31/12/2011

Mercados de cotización de los valores emitidos: TDA 31, FTA

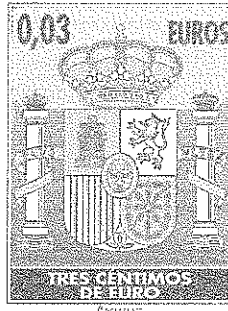
	Situación actual 31/12/2011	Situación cierre anual anterior 31/12/2010
INFORMACION SOBRE MEJORAS CREDITICIAS (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)		
1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	4.026.000	5.850.000
2. Porcentaje que representa el fondo de reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de los activos titulizados	2,05	2,79
3. Exceso de spread (%) (1)	1,23	1,47
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)	false	false
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	0	0
8. Subordinación de series (S/N)	0	0
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos	90,12	91,45
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	1160	1160
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	0	0
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	1170	1170
13. Otros	false	false

	NIF	Denominación
Información sobre contrapartes de mejoras crediticias		
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	A-20000733	Banco Gupuzcoano
Permutas financieras de tipos de interés	A-0061401F	HSBC, Sucursal en España
Permutas financieras de tipos de cambio		
Otras permutas financieras		
Contraparte de la línea de liquidez		
Entidad Avalista		
Contraparte del derivado de crédito		

- (1) Diferencial existente entre los tipos de interés medios percibidos de la cartera de activos titulizados y el tipo de interés medio de los pasivos emitidos cuya finalidad ha sido la adquisición de los activos.
- (2) Se incluirá el importe total disponible de las distintas líneas de liquidez en caso de que haya más de una.
- (3) 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



OL0050673

Denominación del Fondo: TOA 31, FTA
 S.05.1
 Número de Registro del Fondo: 0
 Denominación del Comprometimiento: 0
 Denominación de la gestora: Titularidad en Activo, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
 Estado asegurado: 31/12/2011

CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS ESTABLECIDAS CONTRACTUALMENTE EN EL FONDO

[Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros]

Importe Impagado acumulado

Concepto (1)	Meses Impagado	Días Impagado	Situación actual	Período anterior	Situación anterior	Período anterior	Fecha de Pago	Ref. Folleto
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad superior a 90 días	03/30	90	4.755.000	02/30	2.370.000	03/30	0,03	4.9.2.2 Nota de Valores
2. Activos Morosos por otras razones	01/10	01/10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL MOROSOS	01/20	01/20	5.755.000	02/20	2.370.000	03/20	0,03	4.9.2.2 Nota de Valores
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a 12 meses	00/50	07/30	2.950.000	02/30	250.000	03/30	0,02	0,01
4. Activos Fallidos por otras razones que hayan sido reclassificados o clasificados como fallidos por el Gestor	01/40	02/40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL FALLIDOS	01/50	01/50	2.950.000	02/50	250.000	03/50	0,02	0,01

(1) En caso de existir delimitaciones adicionales a las recogidas en la presente tabla (menores cualificaciones, fallos de subtipos, etc) respecto a los que se establezca algún trigger se indicarán en la tabla de Otros ratios relevantes, indicando el nombre del ratio en la denominación contractual. En la columna Ref. Folleto se indicará el epígrafe o capítulo del folleto en el que el concepto está definido.

Ratio (2)

Otros ratios relevantes	Período anterior	Última Fecha de Pago	Ref. Folleto
	04/61	04/62	04/64

Ratio (2)

TRIGGERS (3)	Límite	% Actual	Última Fecha de Pago	Referencia Folleto
(Amortización secuencial, series (4))	4	0,50	05/50	05/50
SERIE B	1,25	2,81	2,87	Ref. folleto
SERIE B	10	64,57	65,96	Ref. folleto
SERIE C	9	6,84	9,98	Ref. folleto
SERIE C	10	3,42	3,42	Ref. folleto
SERIE C	10	64,57	65,96	Ref. folleto

Diferimiento/postergamiento intereses, series (5)	Límite	% Actual	Última Fecha de Pago	Referencia Folleto
SERIE B	10	1,34	05/46	05/56
SERIE C	7	1,34	1,2	3.4.6.2.2. Modulo Adicional
			1,2	3.4.6.2.2. Modulo Adicional

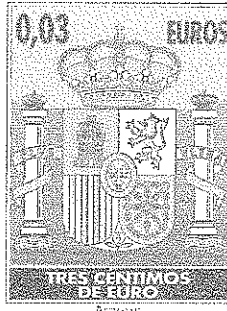
Ratio (2)

No. reducción del Fondo de Reserva (6)	Límite	% Actual	Última Fecha de Pago	Referencia Folleto
	05/12	06/22	05/72	05/73
	05/13	05/23	05/53	05/73

(3) En caso de existir triggers adicionales a los recogidos en la presente tabla se indicarán su nombre o concepto relativo de OTROS TRIGGERS. Si por alguna razón, recogidos anteriormente en la tabla no están previstos en el Fondo no se cumplimentarán.
 (4) Si en el folleto y escritura de constitución del fondo se establecen triggers respecto al modo de amortización, formados/secuenciados de algunos de los series, se indicarán las series afectadas indicando su ISIN, y en su defecto el nombre, el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago, y la referencia al epígrafe del folleto donde está definido.
 (5) Si en el folleto y escritura de constitución del fondo se establecen triggers respecto al diferimiento o postergamiento de intereses de algunas de las series, se indicarán las series afectadas indicando su ISIN o nombre, el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folleto donde está definido.
 (6) Si en el folleto y escritura de constitución del fondo se establecen triggers respecto a la no reducción del Fondo de Reserva se indicará el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folleto donde está definido.



CLASE 8.ª

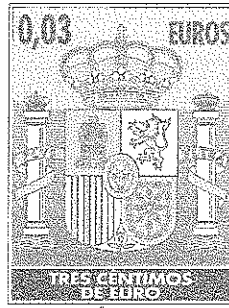


0L0050674

S.06
Denominación del Fondo: TDA 3T, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2011
Periodo: 31/12/2011
NOTAS EXPLICATIVAS
INFORME AUDITOR
Campo de Texto:



CLASE 8.ª



0L0050675

TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

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

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

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

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

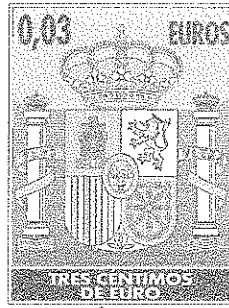
El activo del Fondo TDA 31, Fondo de Titulización Hipotecaria está integrado por Derechos de Crédito cedidos por Banco Guipuzcoano.

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

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



CLASE 8.ª



0L0050676

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

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

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

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

El Fondo liquida con la Entidad Emisora de las Participaciones Hipotecarias con carácter mensual el día 20 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 26 de febrero, 26 de mayo, 26 de agosto y 26 de noviembre de cada año. La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 26 de febrero de 2009.

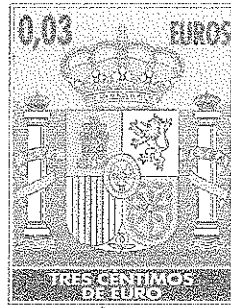
Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada de las Participaciones Hipotecarias del 10.00%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 27/05/2024, conforme a lo estipulado en la Escritura de Constitución del Fondo y en el Folleto de emisión del mismo.

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

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



CLASE 8.ª



0L0050677

Riesgo de mercado

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

- Riesgo de tipo de interés

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

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

- Riesgo de tipo de cambio

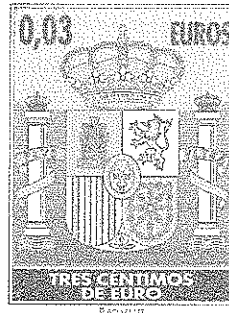
El Fondo no presenta exposición significativa a riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las cuentas anuales al estar todos sus activos y pasivos referenciados al euro.

Riesgo de liquidez

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

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

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



0L0050678

CLASE 8.^a

Adicionalmente, en las notas 6 y 8 se indica el desglose de los instrumentos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2012. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

Riesgo de crédito

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

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

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

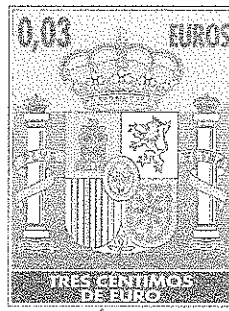
Por este motivo, el Fondo no espera incurrir en pérdidas significativas derivadas del incumplimiento de sus obligaciones por parte de la contraparte.

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.



CLASE 8.ª



0L0050679

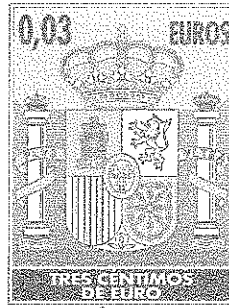
El importe de los activos fallidos obtenido de conformidad con lo establecido en el folleto del Fondo se recoge en el estado S.05.4 que se adjunta en el Anexo I de la Memoria.

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>.



0L0050680

CLASE 8.ª

TDA 31 FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 2012

I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS

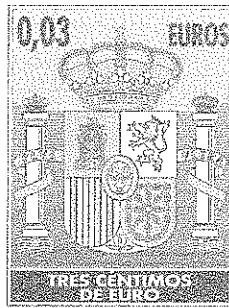
1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	179.885.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	180.167.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	119.772.000
4. Vida residual (meses):	259
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (I))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	3,33%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	2,41%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	4,83%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	8.518.000
10. Tipo medio cartera:	3,05%
11. Nivel de Impagado [2]:	4,04%

II. BONOS

	TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:		
a) ES0377103009	157.151.000	56.000
b) ES0377103017	6.000.000	100.000
c) ES0377103025	13.500.000	100.000
2. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0377103009		56,00%
b) ES0377103017		100,00%
c) ES0377103025		100,00%
3. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
4. Intereses devengados no pagados:		98.000,00
5. Intereses impagados:		0,00
6. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2012):		
a) ES0377103009		0,490%
b) ES0377103017		0,790%
c) ES0377103025		1,390%
7. Pagos del periodo		
	<u>Amortización de principal</u>	<u>Intereses</u>
a) ES0377103009	20.788.000	2.030.000
b) ES0377103017	0	89.000
c) ES0377103025	0	282.000

III. LIQUIDEZ

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	0
2. Saldo de la cuenta de Reinversión:	5.140.000



0L0050681

CLASE 8.ª

IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS

Importe pendiente de reembolso de préstamos:

1. Préstamo subordinado:	135.000
2. Préstamo participativo:	5.850.000

V. PAGOS DEL PERIODO

I. Comisiones Variables Pagadas	0
---------------------------------	---

VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2012	32.000
2. Variación 2012	-38,46%

VII. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

I. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
ES0377103009	SERIE A	MDY	Baa1 (sf)	Aaa (sf)
ES0377103009	SERIE A	SYP	AA- (sf)	-
ES0377103017	SERIE B	MDY	Baa2 (sf)	A2 (sf)
ES0377103017	SERIE B	SYP	BBB (sf)	-
ES0377103025	SERIE C	MDY	Caa2 (sf)	Baa3 (sf)
ES0377103025	SERIE C	SYP	BB- (sf)	-

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

Saldo Nominal Pendiente de Cobro No Fallido*: 171.524.000,00

Saldo Nominal Pendiente de Cobro Fallido*: 8.643.000,00

TOTAL: 180.167.000,00

* Fallido: Según criterio tal y como informa el Folleto

B) BONOS

SERIE A 157.151.000

SERIE B 6.000.000

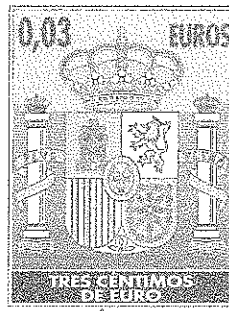
SERIE C 13.500.000

TOTAL: 176.651.000,00

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

El porcentaje está calculado sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.

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



0L0050682

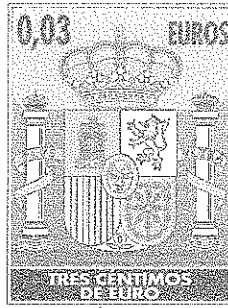
CLASE 8.ª

TDA 31

Fecha	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
11-08	2,98%							
12-08	2,06%	203,58%						
01-09	7,67%	-15,36%	6,60%					
02-09	8,72%	13,71%	8,47%	26,37%				
03-09	7,34%	-15,78%	7,90%	-6,75%				
04-09	12,31%	67,65%	9,46%	19,60%	8,02%			
05-09	8,39%	-31,94%	9,35%	-1,14%	8,39%	10,84%		
06-09	6,79%	-19,06%	8,18%	-1,87%	8,52%	-4,19%		
07-09	21,00%	209,23%	12,26%	33,61%	10,84%	27,29%		
08-09	3,50%	-83,35%	10,74%	-12,40%	10,02%	-7,66%		
09-09	13,31%	280,78%	12,87%	19,84%	11,01%	9,86%		
10-09	15,29%	14,83%	10,81%	-16,04%	11,51%	4,53%	9,72%	
11-09	12,85%	-15,93%	13,78%	27,52%	12,23%	6,31%	10,51%	8,06%
12-09	12,19%	-5,15%	13,42%	-2,66%	13,10%	7,07%	10,76%	2,40%
01-10	4,26%	-65,09%	9,83%	-26,72%	10,28%	-21,51%	10,50%	-2,43%
02-10	7,91%	85,85%	8,16%	-17,02%	10,98%	6,82%	10,43%	-0,62%
03-10	20,97%	165,13%	11,30%	28,60%	12,32%	12,19%	11,58%	11,00%
04-10	15,83%	-24,50%	15,03%	32,98%	12,41%	0,76%	11,87%	2,45%
05-10	7,91%	-60,04%	15,04%	9,12%	11,61%	-6,45%	11,83%	-0,29%
06-10	12,91%	63,29%	12,25%	-18,68%	11,73%	1,01%	12,32%	4,14%
07-10	14,04%	8,74%	11,62%	-6,09%	13,30%	13,38%	11,69%	-5,12%
08-10	6,64%	-52,69%	11,23%	-3,36%	13,12%	-1,36%	11,94%	-2,17%
09-10	3,80%	-42,84%	8,25%	-26,55%	10,24%	-21,93%	11,20%	-6,22%
10-10	7,57%	99,43%	6,90%	-27,27%	8,83%	-13,74%	10,57%	-5,83%
11-10	7,67%	0,00%	6,31%	5,16%	8,78%	-0,59%	10,14%	-4,10%
12-10	45,34%	498,81%	22,32%	263,79%	16,49%	76,41%	13,60%	33,20%
01-11	7,18%	-84,16%	22,25%	-0,32%	14,42%	-6,91%	13,74%	1,78%
02-11	8,32%	15,86%	22,50%	1,10%	14,69%	1,90%	13,79%	0,34%
03-11	5,43%	-34,60%	6,96%	-69,06%	14,96%	1,80%	12,51%	-9,29%
04-11	1,02%	-81,22%	4,96%	-28,76%	14,02%	-6,30%	11,35%	-9,29%
05-11	7,28%	613,78%	4,59%	-7,46%	13,98%	-0,24%	11,30%	-0,38%
06-11	2,65%	-64,96%	3,64%	-20,76%	6,29%	-62,16%	10,49%	-7,20%
07-11	2,34%	-8,11%	4,07%	12,07%	4,99%	-15,10%	9,55%	-8,96%
08-11	3,52%	60,46%	2,79%	-31,43%	3,68%	-18,06%	9,32%	-2,45%
09-11	1,29%	-63,55%	2,38%	-14,79%	3,00%	-18,58%	9,14%	-1,87%
10-11	4,65%	262,51%	3,15%	32,19%	3,60%	-19,97%	8,91%	-2,49%
11-11	4,69%	0,59%	3,53%	12,27%	3,14%	-12,64%	8,69%	-2,55%
12-11	7,82%	66,97%	5,71%	61,65%	4,02%	27,95%	4,61%	-46,95%
01-12	4,89%	-37,50%	6,70%	1,38%	4,43%	10,33%	4,41%	-4,31%
02-12	6,38%	30,46%	6,36%	9,66%	4,91%	10,71%	4,24%	-3,83%
03-12	4,40%	-31,02%	5,20%	-17,99%	5,42%	10,49%	4,15%	-2,09%
04-12	2,62%	-40,38%	4,46%	-14,28%	5,10%	-5,99%	4,28%	3,29%
05-12	4,27%	62,95%	3,75%	-15,96%	5,93%	-1,40%	4,02%	-6,14%
06-12	2,38%	-44,19%	3,06%	-17,90%	4,12%	-17,97%	4,01%	-0,15%
07-12	3,39%	42,18%	3,34%	8,44%	3,87%	-6,16%	4,10%	2,02%
08-12	2,82%	-16,80%	2,85%	-14,57%	3,28%	-15,30%	4,05%	-1,21%
09-12	1,72%	-39,20%	2,64%	-7,46%	2,83%	-13,52%	4,10%	1,20%
10-12	9,61%	460,02%	4,75%	80,08%	4,01%	41,63%	4,49%	9,68%
11-12	6,19%	-35,62%	5,85%	23,14%	4,32%	7,73%	4,61%	2,48%
12-12	7,50%	21,22%	7,72%	31,89%	5,17%	19,51%	4,56%	-1,00%



CLASE 8.^a



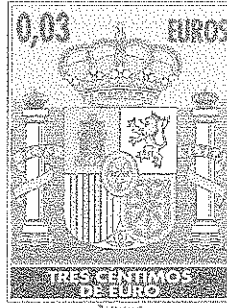
0L0050683

ANEXO

al Informe de gestión del ejercicio 2012



CLASE 23. B



0L0050684

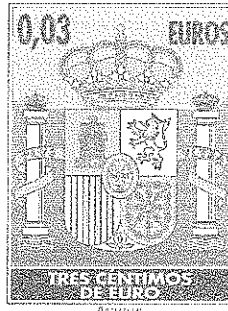
S.05.1	
Denominación del Fondo:	TDA 31, FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	31/12/2012
Período:	

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

Distribución geográfica activos titulizados	Situación actual		31/12/2012		Situación cierre anual anterior		31/12/2011		Situación inicial		19/11/2008	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)
Aragón	0400	9	0426	26.546.000	0453	204	0478	29.064.000	0504	254	0530	40.824.000
Aragón	0401	9	0427	995.000	0454	9	0479	1.002.000	0505	10	0531	1.419.000
Aragón	0402	10	0428	1.315.000	0455	10	0480	1.377.000	0506	11	0532	1.734.000
Baleares	0403	26	0429	4.036.000	0456	31	0481	5.193.000	0507	45	0533	8.446.000
Baleares	0404	37	0430	4.534.000	0457	37	0482	4.923.000	0508	48	0534	7.311.000
Canarias	0405	14	0431	1.676.000	0458	14	0483	1.762.000	0509	18	0535	2.298.000
Canarias	0406	38	0432	5.076.000	0459	39	0484	5.396.000	0510	47	0536	7.759.000
Castilla La Mancha	0407	12	0433	1.208.000	0460	13	0485	1.462.000	0511	20	0537	2.918.000
Castilla La Mancha	0408	126	0434	17.733.000	0461	138	0486	19.479.000	0512	197	0538	33.740.000
Ceuta	0409	0	0435	0	0462	0	0487	0	0513	0	0539	0
Ceuta	0410	1	0436	61.000	0463	1	0488	64.000	0514	1	0540	73.000
Galicia	0411	5	0437	732.000	0464	6	0489	894.000	0515	8	0541	1.544.000
Galicia	0412	192	0438	22.641.000	0465	202	0490	25.010.000	0516	264	0542	38.836.000
Madrid	0413	0	0439	0	0466	0	0491	0	0517	0	0543	0
Madrid	0414	41	0440	4.961.000	0467	43	0492	5.491.000	0518	64	0544	9.754.000
Madrid	0415	72	0441	8.685.000	0468	73	0493	8.800.000	0519	97	0545	13.962.000
Madrid	0416	31	0442	2.479.000	0469	33	0494	2.738.000	0520	47	0546	4.438.000
Navarra	0417	394	0443	44.008.000	0470	414	0495	47.051.000	0521	532	0547	69.028.000
Navarra	0418	277	0444	34.120.000	0471	288	0496	36.943.000	0522	375	0548	55.916.000
Comunidad Valenciana	0419	1.480	0445	180.166.000	0472	1.555	0497	196.649.000	0523	2.038	0549	300.000.000
Comunidad Valenciana	0420	0	0446	0	0473	0	0498	0	0524	0	0550	0
Comunidad Valenciana	0421	0	0447	0	0474	0	0500	0	0525	0	0551	0
Comunidad Valenciana	0422	1.480	0448	180.166.000	0475	1.555	0501	196.649.000	0526	2.038	0552	300.000.000
Comunidad Valenciana	0423	0	0449	0	0476	0	0502	0	0527	0	0553	0
Comunidad Valenciana	0424	0	0450	0	0477	0	0503	0	0528	0	0554	0
Comunidad Valenciana	0425	0	0451	0	0478	0	0504	0	0529	0	0555	0
Comunidad Valenciana	0426	0	0452	0	0479	0	0505	0	0530	0	0556	0
Comunidad Valenciana	0427	0	0453	0	0480	0	0506	0	0531	0	0557	0
Comunidad Valenciana	0428	0	0454	0	0481	0	0507	0	0532	0	0558	0
Comunidad Valenciana	0429	0	0455	0	0482	0	0508	0	0533	0	0559	0
Comunidad Valenciana	0430	0	0456	0	0483	0	0509	0	0534	0	0560	0
Comunidad Valenciana	0431	0	0457	0	0484	0	0510	0	0535	0	0561	0
Comunidad Valenciana	0432	0	0458	0	0485	0	0511	0	0536	0	0562	0
Comunidad Valenciana	0433	0	0459	0	0486	0	0512	0	0537	0	0563	0
Comunidad Valenciana	0434	0	0460	0	0487	0	0513	0	0538	0	0564	0
Comunidad Valenciana	0435	0	0461	0	0488	0	0514	0	0539	0	0565	0
Comunidad Valenciana	0436	0	0462	0	0489	0	0515	0	0540	0	0566	0
Comunidad Valenciana	0437	0	0463	0	0490	0	0516	0	0541	0	0567	0
Comunidad Valenciana	0438	0	0464	0	0491	0	0517	0	0542	0	0568	0
Comunidad Valenciana	0439	0	0465	0	0492	0	0518	0	0543	0	0569	0
Comunidad Valenciana	0440	0	0466	0	0493	0	0519	0	0544	0	0570	0
Comunidad Valenciana	0441	0	0467	0	0494	0	0520	0	0545	0	0571	0
Comunidad Valenciana	0442	0	0468	0	0495	0	0521	0	0546	0	0572	0
Comunidad Valenciana	0443	0	0469	0	0496	0	0522	0	0547	0	0573	0
Comunidad Valenciana	0444	0	0470	0	0497	0	0523	0	0548	0	0574	0
Comunidad Valenciana	0445	0	0471	0	0498	0	0524	0	0549	0	0575	0
Comunidad Valenciana	0446	0	0472	0	0499	0	0525	0	0550	0	0576	0
Comunidad Valenciana	0447	0	0473	0	0500	0	0526	0	0551	0	0577	0
Comunidad Valenciana	0448	0	0474	0	0501	0	0527	0	0552	0	0578	0
Comunidad Valenciana	0449	0	0475	0	0502	0	0528	0	0553	0	0579	0
Comunidad Valenciana	0450	0	0476	0	0503	0	0529	0	0554	0	0580	0
Comunidad Valenciana	0451	0	0477	0	0504	0	0530	0	0555	0	0581	0
Comunidad Valenciana	0452	0	0478	0	0505	0	0531	0	0556	0	0582	0
Comunidad Valenciana	0453	0	0479	0	0506	0	0532	0	0557	0	0583	0
Comunidad Valenciana	0454	0	0480	0	0507	0	0533	0	0558	0	0584	0
Comunidad Valenciana	0455	0	0481	0	0508	0	0534	0	0559	0	0585	0
Comunidad Valenciana	0456	0	0482	0	0509	0	0535	0	0560	0	0586	0
Comunidad Valenciana	0457	0	0483	0	0510	0	0536	0	0561	0	0587	0
Comunidad Valenciana	0458	0	0484	0	0511	0	0537	0	0562	0	0588	0
Comunidad Valenciana	0459	0	0485	0	0512	0	0538	0	0563	0	0589	0
Comunidad Valenciana	0460	0	0486	0	0513	0	0539	0	0564	0	0590	0
Comunidad Valenciana	0461	0	0487	0	0514	0	0540	0	0565	0	0591	0
Comunidad Valenciana	0462	0	0488	0	0515	0	0541	0	0566	0	0592	0
Comunidad Valenciana	0463	0	0489	0	0516	0	0542	0	0567	0	0593	0
Comunidad Valenciana	0464	0	0490	0	0517	0	0543	0	0568	0	0594	0
Comunidad Valenciana	0465	0	0491	0	0518	0	0544	0	0569	0	0595	0
Comunidad Valenciana	0466	0	0492	0	0519	0	0545	0	0570	0	0596	0
Comunidad Valenciana	0467	0	0493	0	0520	0	0546	0	0571	0	0597	0
Comunidad Valenciana	0468	0	0494	0	0521	0	0547	0	0572	0	0598	0
Comunidad Valenciana	0469	0	0495	0	0522	0	0548	0	0573	0	0599	0
Comunidad Valenciana	0470	0	0496	0	0523	0	0549	0	0574	0	0600	0
Comunidad Valenciana	0471	0	0497	0	0524	0	0550	0	0575	0	0601	0
Comunidad Valenciana	0472	0	0498	0	0525	0	0551	0	0576	0	0602	0
Comunidad Valenciana	0473	0	0499	0	0526	0	0552	0	0577	0	0603	0
Comunidad Valenciana	0474	0	0500	0	0527	0	0553	0	0578	0	0604	0
Comunidad Valenciana	0475	0	0501	0	0528	0	0554	0	0579	0	0605	0
Comunidad Valenciana	0476	0	0502	0	0529	0	0555	0	0580	0	0606	0
Comunidad Valenciana	0477	0	0503	0	0530	0	0556	0	0581	0	0607	0
Comunidad Valenciana	0478	0	0504	0	0531	0	0557	0	0582	0	0608	0
Comunidad Valenciana	0479	0	0505	0	0532	0	0558	0	0583	0	0609	0
Comunidad Valenciana	0480	0	0506	0	0533	0	0559	0	0584	0	0610	0
Comunidad Valenciana	0481	0	0507	0	0534	0	0560	0	0585	0	0611	0
Comunidad Valenciana	0482	0	0508	0	0535	0	0561	0	0586	0	0612	0
Comunidad Valenciana	0483	0	0509	0	0536	0	0562	0	0587	0	0613	0
Comunidad Valenciana	0484	0	0510	0	0537	0	0563	0	0588	0	0614	0
Comunidad Valenciana	0485	0	0511	0	0538	0	0564	0	0589	0	0615	0
Comunidad Valenciana	0486	0	0512	0	0539	0	0565	0	0590	0	0616	0
Comunidad Valenciana	0487	0	0513	0	0540	0	0566	0	0591	0	0617	0
Comunidad Valenciana	0488	0	0514	0	0541	0	0567	0	0592	0	0618	0
Comunidad Valenciana	0489	0	0515	0	0542	0	0568	0	0593	0	0619	0
Comunidad Valenciana	0490	0	0516	0	0543	0	0569	0	0594	0	0620	0
Comunidad Valenciana	0491	0	0517	0	0544	0	0570	0	0595	0	0621	0
Comunidad Valenciana	0492	0	0518	0	0545	0	0571	0	0596			



CLASE 8ª



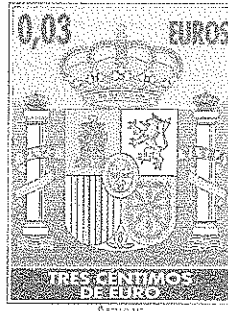
0L0050685

		Situación actual		31/12/2012		Situación cierre anual anterior		31/12/2011		Situación inicial		19/11/2008	
		Nº de activos	Importe pendiente en Euros (1)	Nº de activos	Importe pendiente en Euros (1)	Nº de activos	Importe pendiente en Euros (1)	Nº de activos	Importe pendiente en Euros (1)	Nº de activos	Importe pendiente en Euros (1)	Nº de activos	Importe pendiente en Euros (1)
Divisa/ Activos (utilizados)		Euro	1.461	18.167,000	1.352	18.647,000	1.088	18.647,000	7.088	306.000,000	0	0	
EURO LIBRE		ES	1.461	18.167,000	1.352	18.647,000	1.088	18.647,000	7.088	306.000,000	0	0	
Japón Yen		JPY	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Reino Unido Libra		GBP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Clase			1.461	18.167,000	1.352	18.647,000	1.088	18.647,000	7.088	306.000,000	0	0	
Total			1.461	18.167,000	1.352	18.647,000	1.088	18.647,000	7.088	306.000,000	0	0	

(1) Estimado con importe constante el importe en principal pendiente de reembolso



CLASE 8.ª



0L0050686

Denominación del Fondo: **S.05.3**
 Denominación del Compartimento: **TDA 31, FTA**
 Denominación de la Gestora: **Fundación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.**
 Estado: **agregados.**
 Período: **31/12/2012**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

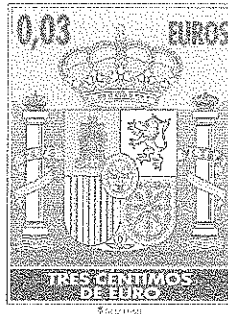
CUADRO C

Importe pendiente activos (utilizador/Valor garantía (1))	Situación actual		31/12/2012		Situación sobre anual anterior		31/12/2011		Situación Inicial		19/11/2008	
	%	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
40% 40%	1100	239	1110	70	1130	1140	494	1140	494	1150	1140	40.126.000
40% 60%	1101	432	1111	172	1121	1141	521	1141	521	1151	1141	77.472.000
60% 80%	1102	409	1112	132	1122	1142	777	1142	777	1152	1142	135.415.000
80% 100%	1103	103	1113	112	1123	1143	251	1143	251	1153	1143	46.987.000
100% 120%	1104	0	1114	0	1124	1144	0	1144	0	1154	1144	0
120% 140%	1105	0	1115	0	1125	1145	0	1145	0	1155	1145	0
140% 160%	1106	0	1116	0	1126	1146	0	1146	0	1156	1146	0
superior al 160%	1107	0	1117	0	1127	1147	0	1147	0	1157	1147	0
Total		1.480	3.140	323	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	300.000.000
Asísta ponderada (%)			119		139		139		139		139	61,63
			56,21		58,05		58,05		58,05		58,05	

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



CLASE 2.^a



OL0050687

Deposición del Fondo:	TOA 31, FTA	9.05,5
Denominación del Compartimento:	0	
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Estados agregados:	31/12/2012	
Periodo:		

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEBIDOS Y PASIVOS

CUADRO D

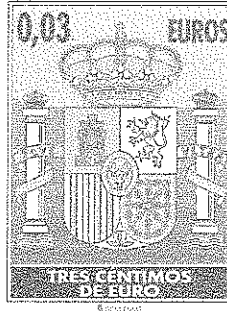
Rendimiento índice del periodo índice de referencia (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Margen ponderado sobre índice de referencia		Tipo de interés medio ponderado (2)
			0,36	3,67	
IRH1	79	7.794.000	0,36	3,67	
EURBOR	1.401	172.373.000	0,62	3,01	
Total	1.480	180.167.000	0,61	3,35	3,05

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

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



CLASE 8ª



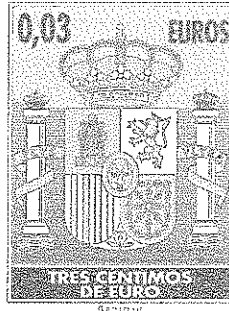
0L0050689

3.05.1	
TDA 31, FTA	
0	
Titulador de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
31/12/2012	
OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS	
CUADRO F	
Denominación del Fondo:	
Denominación del Compartimento:	
Denominación de la Gestora:	
Estados agregados:	
Período:	
Concentración:	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	
Sector (1)	
Situación actual 31/12/2012	
Porcentaje	2,36
CNAE	
Situación cierre anual anterior 31/12/2011	
Porcentaje	2,61
CNAE	
Situación inicial 19/11/2008	
Porcentaje	2,38
CNAE	

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



CLASE 8.^a



0L0050690

Denominación del fondo:	TDA-31, FTA	8.02.5
Denominación del compartimento:	0	
Denominación de la gestora:	Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A.	
Estados agregados:	31/12/2012	
Fecha de la declaración:	TDA-31, FTA	
Métrica de valoración de los valores emitidos:		

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO G

Divisa / Pasivos emitidos por el Fondo	Situación Actual		31/12/2012		Situación Inicial		31/12/2008	
	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa	Importe pendiente en euros	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa	Importe pendiente en euros	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en euros
Euro - EUR	3.000	176.651,000	176.651,000	3.000	3.236	300.000,000	3.000	300.000,000
EEUU Dólar - USD	0	0	0	0	0	0	0	0
Japón Yen - JPY	0	0	0	0	0	0	0	0
Reino Unido Libra - GBP	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	3.000	176.651,000	176.651,000	3.000	3.236	300.000,000	3.000	300.000,000

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

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

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

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

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

D^a. Raquel Martínez Cabañero

Estugest, S.A.U.
D. Enric López Milá

Sector de Participaciones Integrales, S.L.
D. Rafael Garcés Beramendi

Aldermanbury Investments Limited
D. Arturo Miranda Martín

Diligencia que levanta el Secretario, D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de TDA 31, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS 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 96 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del OL0050596 al OL0050690, ambos inclusive, estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja, con número OL0076830 del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 26 de marzo de 2013

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana
Secretario del Consejo