



## **Hipocat 12, Fondo de Titulización de Activos**

Cuentas Anuales del  
período comprendido entre el  
12 de diciembre de 2007  
(fecha de constitución del Fondo) y el  
31 de diciembre de 2007 e  
Informe de Gestión, junto con el  
Informe de Auditoría

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

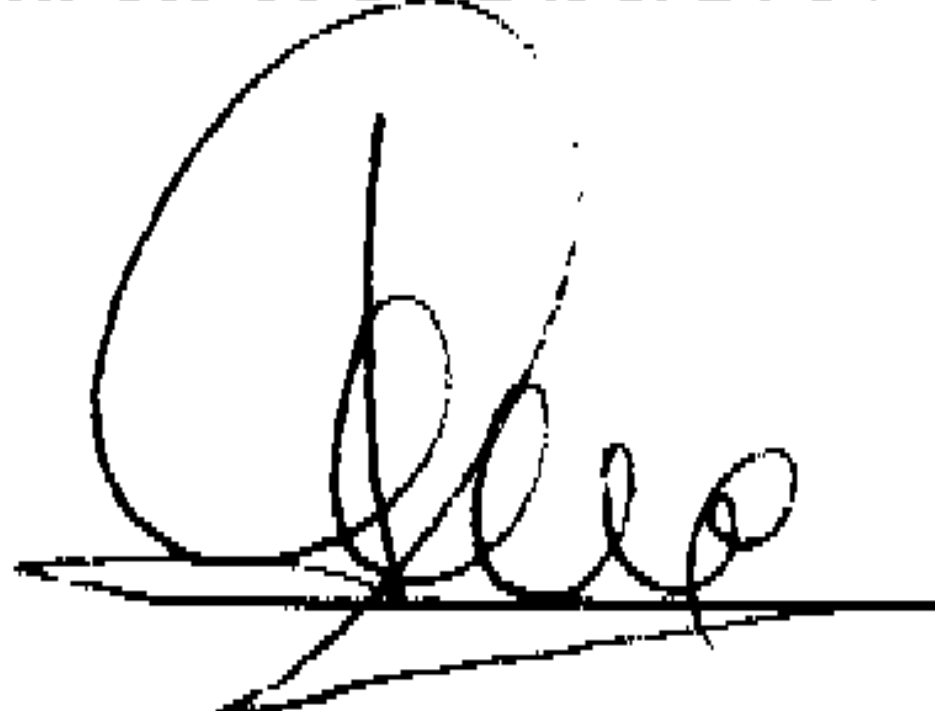
A los Tenedores de Bonos de  
Hipocat 12, Fondo de Titulización de Activos  
por encargo del Consejo de Administración de Gestión de Activos  
Titulizados, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales de Hipocat 12, Fondo de Titulización de Activos que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2007 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al período comprendido entre el 14 de diciembre de 2007 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2007, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables y de las estimaciones realizadas.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Hipocat 12, Fondo de Titulización de Activos al 31 de diciembre de 2007 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el período comprendido entre el 14 de diciembre de 2007 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2007 y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados.

El informe de gestión adjunto del período comprendido entre el 14 de diciembre de 2007 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2007 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportuna 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 correspondientes al mencionado período. 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.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Francisco García-Valdecasas

13 de marzo de 2008

COL·LEGI  
DE CENSORS JURATS  
DE COMPTES  
DE CATALUNYA

Membre exercent:  
DELOITTE, S.L.

Any 2008 Núm. 20/08/06171  
CÒPIA GRATUÏTA

.....  
Aquest informe està subjecte a  
la taxa aplicable establerta a la  
Llei 44/2002 de 22 de novembre.  
.....

**HIPOCAT 12, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

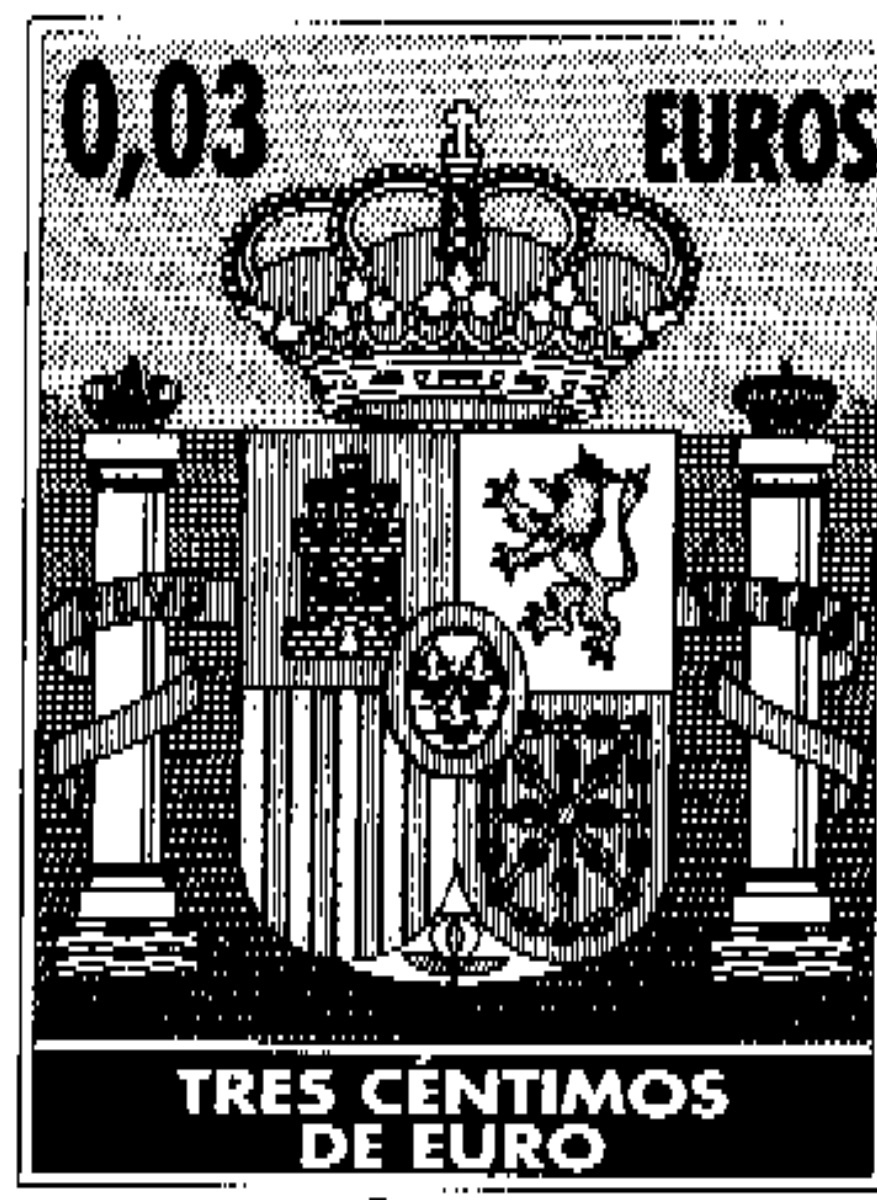
**Balance de situación a 31 de diciembre de 2007**

<u>ACTIVO</u>	<u>Unidades de euro</u>	<u>PASIVO</u>	<u>Unidades de euro</u>
<b>INMOVILIZADO</b>		<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	
Gastos de establecimiento (Nota 3b)	1.022.308	Deudas con entidades de crédito	3.000.000
Inmovilizaciones financieras		- Préstamo subordinado (Nota 8)	
- Certificados de transmisión de hipoteca a l/p (Nota 4)	1.566.268.449	Emissiones de obligaciones y otros valores negociables	1.566.268.449
		- Bonos de titulización activos (Nota 7)	
<b>TOTAL INMOVILIZADO</b>	<b>1.567.290.757</b>	<b>TOTAL ACREEDORES LARGO PLAZO</b>	<b>1.569.268.449</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>		<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	
Deudores (Nota 5)	9.558.438	Acreeedores comerciales (Nota 9)	3.356.092
Inversiones financieras temporales		Bonos titulización de activos a corto plazo (Nota 7)	61.731.551
- Certificados de transmisión de hipoteca a c/p (Nota 4)	26.589.303	Ajustes por periodificación (Notas 7, 8 y 11)	5.402.903
Tesorería (Nota 6)	34.749.036		
Ajustes por periodificación (Notas 6 y 10)	1.571.461		
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>72.468.238</b>	<b>TOTAL ACREEDORES CORTO PLAZO</b>	<b>70.490.546</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.639.758.995</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.639.758.995</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance de situación.



CLASE 8.<sup>a</sup>



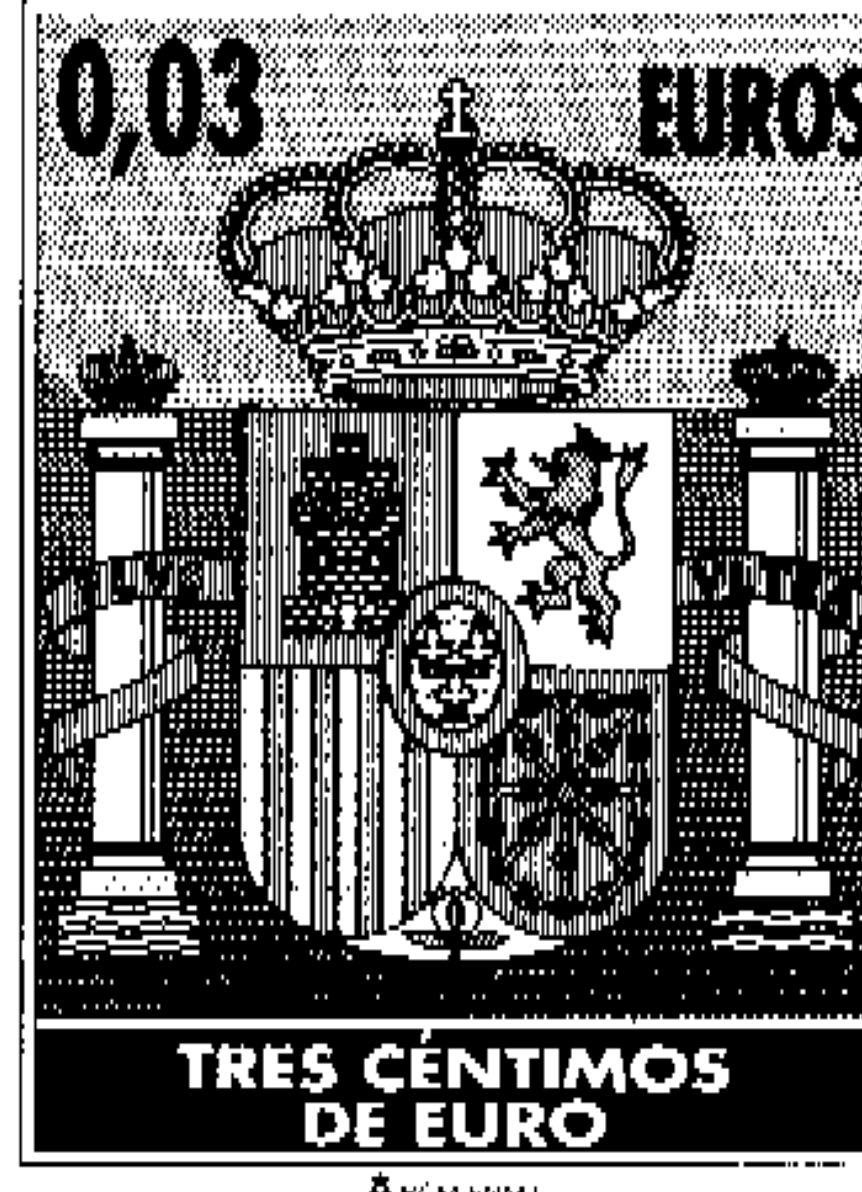
0J1684510

## HIPOCAT 12, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Cuenta de pérdidas y ganancias del periodo comprendido entre el 14 de diciembre del 2007 (fecha de constitución del fondo) y el 31 de diciembre del 2007

CLASE 8.<sup>a</sup>

DEBE	Unidades de euro	HABER	Unidades de euro
<b>A) GASTOS</b>	<b>5.375.755</b>	<b>B) INGRESOS</b>	<b>5.375.755</b>
Dotaciones para amortizaciones de gastos de establecimiento (Nota 3b)	-	Ingresos de explotación	-
Gastos generales (Nota 11)	7.495		
<b>A.I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>B.I. PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>7.495</b>
Gastos financieros y gastos asimilados	5.368.260	Ingresos financieros	5.376.756
Intereses de bonos de titulización de activos (Nota 7)	3.402.769	Intereses de certificados de transmisión de hipoteca (Nota 4)	3.799.940
Intereses del préstamo subordinado (Nota 8)	1.941.071	Intereses de demora	4.354
Intereses de contratos de permuta financiera (Nota 10)	-	Intereses financieros (Nota 6)	64.108
Gastos por comisiones (Nota 11)	24.420	Intereses de contratos de permuta financiera (Nota 10)	1.507.353
Otros gastos financieros	-	Otros ingresos financieros	-
<b>A.II RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>7.495</b>	<b>B. II RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>-</b>
<b>A.III BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>-</b>	<b>B.III PÉRDIDAS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>-</b>
<b>A.IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS</b>	<b>-</b>	<b>B. IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS</b>	<b>-</b>
<b>A.V BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-</b>	<b>B.V PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-</b>
<b>A.VI RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)</b>	<b>-</b>	<b>B.VI RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)</b>	<b>-</b>



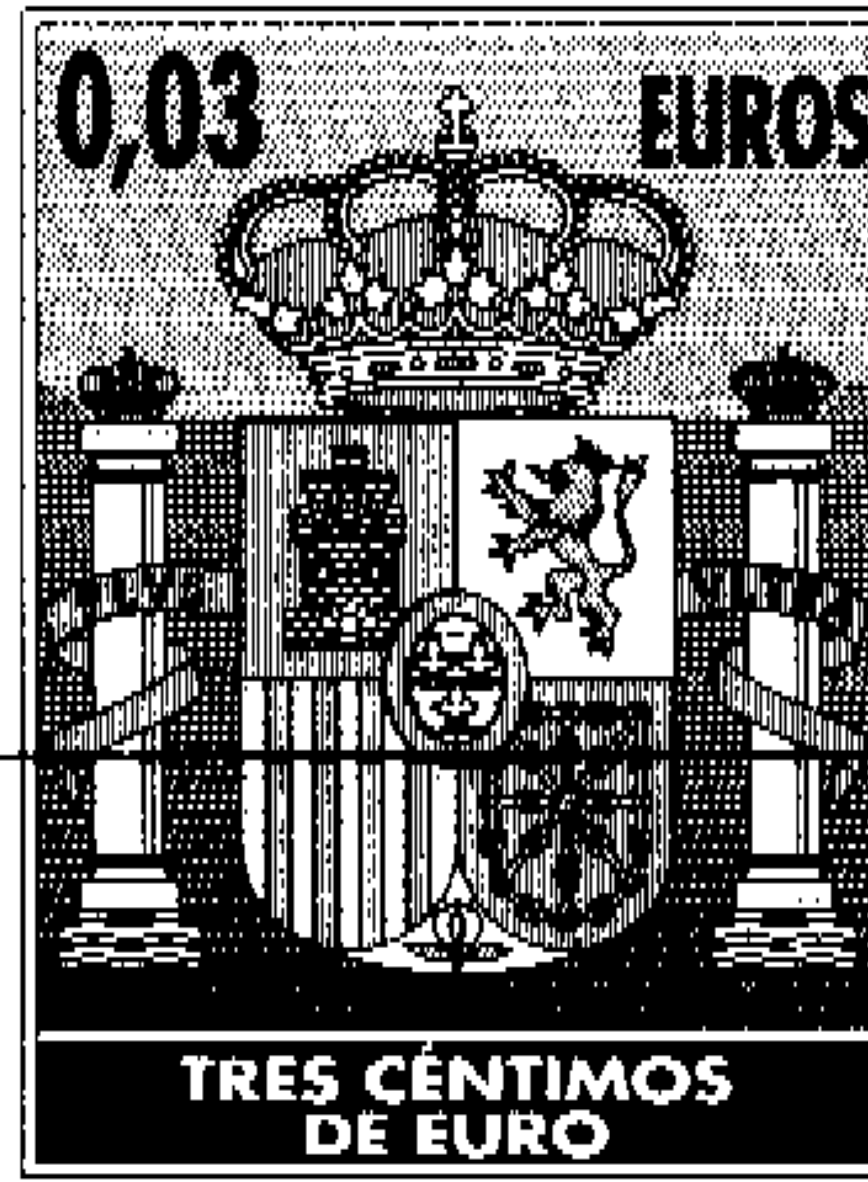
Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias.

0J1684511





HIPOCAT 12, Fondo de Titulización de Activos



0J1684513

Cuentas Anuales 2007

**CLASE 8.ª**

Dadas las actividades a las que se dedica el Fondo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

*b) Fondo de reserva*

El Fondo tiene constituido un fondo de reserva con las siguientes características:

Un importe inicial equivalente al 1,75% del saldo nominal inicial de los Bonos de Titulización, es decir, 28.000.000 euros. El Fondo de Reserva Inicial será financiado mediante los Bonos de Titulización de la Serie D.

En cada fecha de pago y de acuerdo con el orden de prelación de pagos, se dotarán las cantidades necesarias para que el fondo de reserva alcance su nivel mínimo conforme a las reglas establecidas en el folleto.

*c) Normativa legal*

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos de Titulización con cargo al mismo se lleva a cabo al amparo de lo previsto en la legislación española, y específicamente bajo el Real Decreto 926/1998 y estarán sujetos a (i) la Escritura de Constitución; (ii) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen; (iii) la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación; (iv) la Ley 3/1994; (v) la Ley del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo; y (vi) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

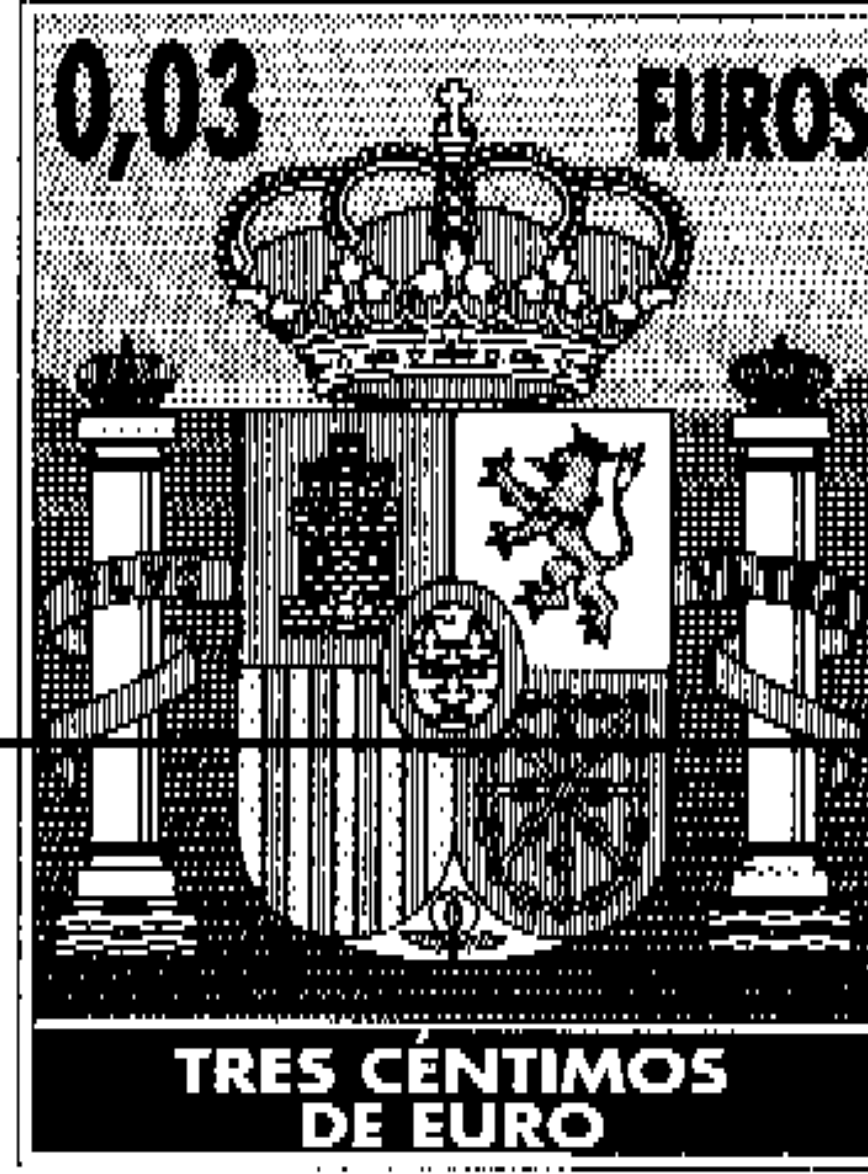
*d) Régimen de tributación*

El Fondo se encuentra sujeto al tipo general del Impuesto sobre Sociedades. Se encuentra exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transacciones y Actos Jurídicos Documentados. La actividad se encuentra sujeta, pero exenta, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

La Ley 19/1992 (de 7 de julio) sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, complementaria del R.D. 926/1998 que regula los Fondos de Titulización de Activos, excluye explícitamente a éstos de la obligación de que les sea practicada ninguna retención legal sobre los intereses devengados por los certificados de transmisión de hipoteca.



HIPOCAT 12, Fondo de Titulización de Activos



0J1684514

Cuentas Anuales 2007

**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
1684514

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN

### a) *Imagen fiel*

Las cuentas anuales adjuntas, han sido obtenidas de los registros contables del Fondo, presentándose de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en España, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Estas cuentas anuales han sido formuladas por la sociedad gestora del Fondo (véase Nota 1.a), y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la misma, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

### b) *Comparación de la información*

Por ser éste el primer ejercicio de actividad del Fondo, no se incluye el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias ni el cuadro de financiación del ejercicio anterior.

## 3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas siguiendo los principios y normas de valoración contenidas en el Plan General de Contabilidad en vigor.

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

El ejercicio económico del Fondo coincidirá con el año natural.

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 produce el cobro y el pago.

### b) *Gastos de establecimiento*

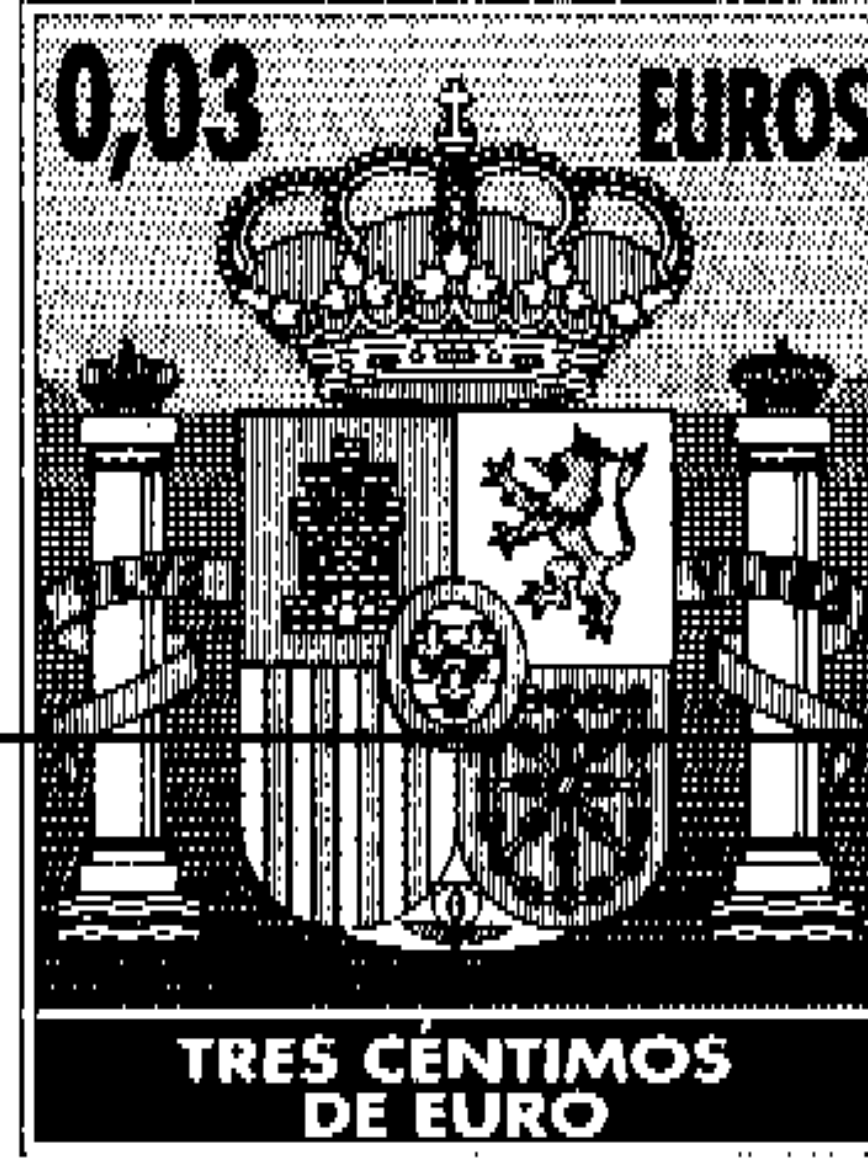
Se corresponden con los gastos incurridos en la constitución del Fondo, registrándose por el importe real incurrido.

Se amortizan linealmente, de acuerdo con la legislación en vigor, en los cinco primeros años de existencia.









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

Los intereses devengados durante periodo comprendido entre el 14 de diciembre y 31 de diciembre de 2007 por los certificados de transmisión de hipoteca se registran en el epígrafe “Ingresos financieros – Intereses certificados de transmisión de hipoteca” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y han ascendido a 3.799.940 euros, no existiendo, a 31 de diciembre de 2007, intereses devengados no vencidos correspondientes.

**5. DEUDORES**

El detalle de este capítulo del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2007 es el siguiente:

	Importes en euros
Deudores impagados principal CTH's	156.146
Deudores impagados intereses CTH's	267.154
Deudores pend. Liq. Principal CTH's	2.170.000
Deudores pend. Liq. Intereses CTH's	6.938.210
Deudores pend. Liq. Intereses CTH's en G.E.	26.928
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2007</b>	<b>9.558.438</b>

*a) Deudores impagados principal e intereses CTH's*

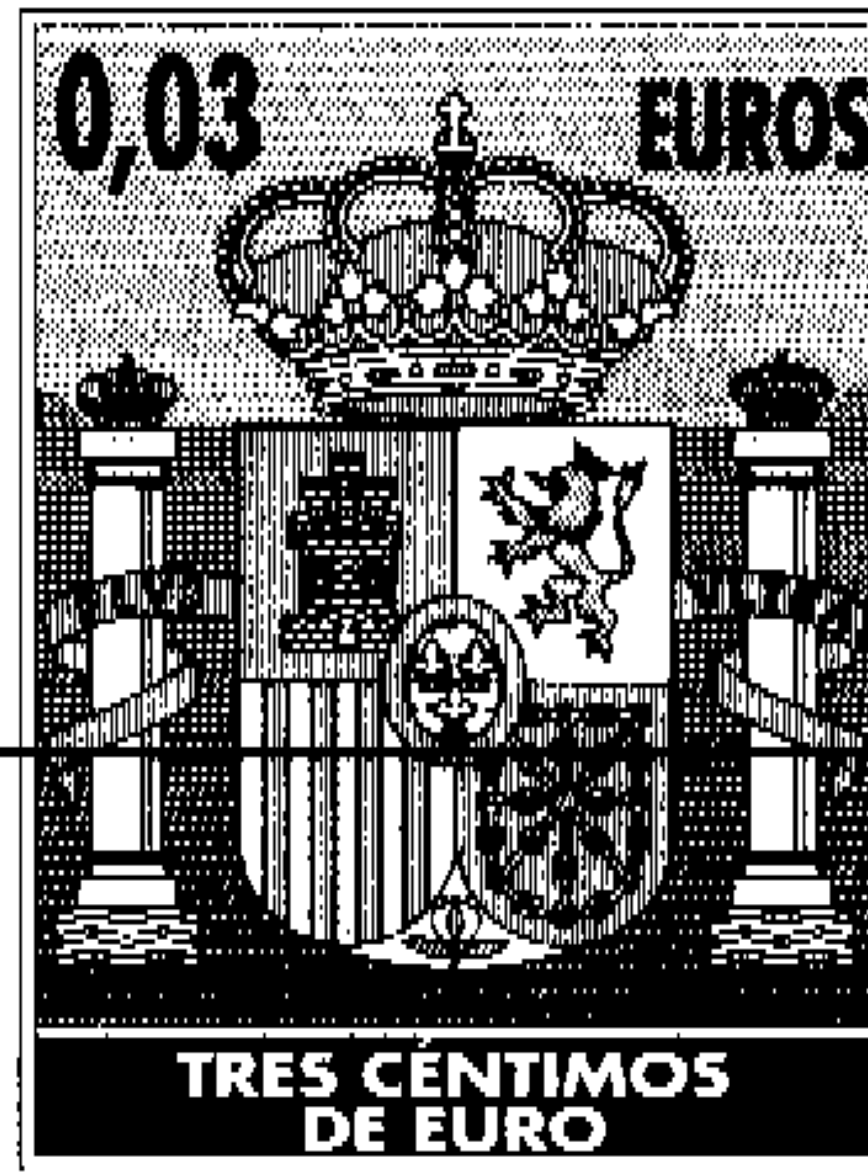
El saldo se corresponde con el importe de las cuotas vencidas y no cobradas a 31 de diciembre de 2007 de los certificados de transmisión de hipoteca, por impago de los prestatarios.

La situación de impagados, en función de la antigüedad de cada cuota vencida y no pagada, total o parcialmente, es la siguiente:

	Recibos	Importes en euros			%
		Principal	Intereses Ordinarios	Total	
Hasta 1 Mes	735	156.146	267.154	423.300	100%
<b>Total</b>	<b>735</b>	<b>156.146</b>	<b>267.154</b>	<b>423.300</b>	<b>100%</b>



HIPOCAT 12, Fondo de Titulización de Activos



0J1684518

Cuentas Anuales 2007

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



*b) Deudores pendientes liquidar principal e intereses de CTH's:*

El saldo se corresponde con los importes de principal e intereses devengados, pero pendientes de liquidación al Fondo y que corresponderá liquidar en el primer día hábil posterior al cierre del ejercicio.

*c) Deudores pendientes liquidar intereses CTH's en garantía de espera.*

Los saldos que figuran en el balance se corresponden con los importes de intereses devengados, pero pendientes de liquidación al Fondo, correspondientes a certificados de transmisión de hipoteca que se encuentran en garantía de espera y que corresponderá liquidar en el momento que finalice dicho periodo.

## 6. TESORERÍA

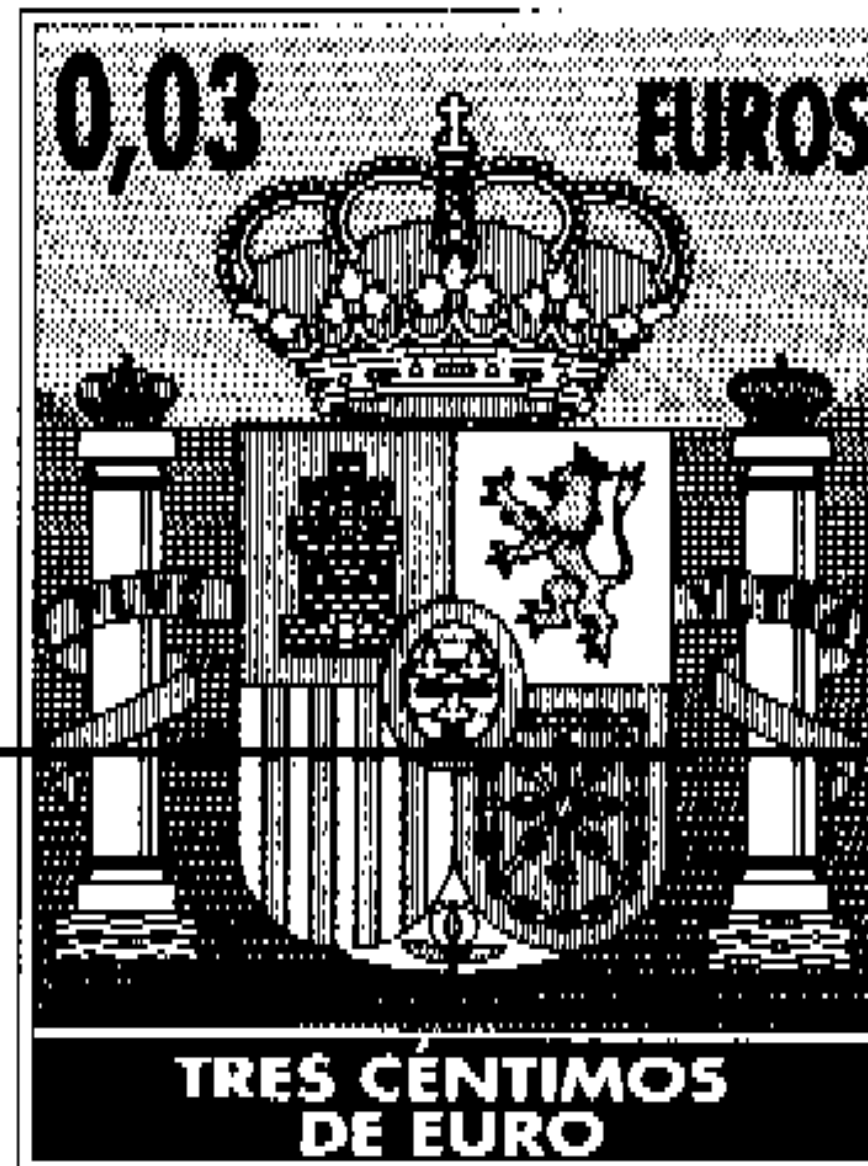
La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y Caixa Catalunya celebraron un Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado de la Cuenta de Tesorería en virtud del cual Caixa Catalunya garantiza una rentabilidad a las cantidades depositadas por el Fondo en una cuenta abierta con dicha entidad de crédito. Los saldos de la Cuenta de Tesorería deberán mantenerse en Euros.

La cuenta de tesorería incluye el saldo del Fondo de Reserva.

El tipo de interés garantizado es igual al tipo Euribor a tres meses, con liquidación mensual y determinación trimestral.

El total de intereses devengados por este mismo concepto durante el ejercicio ha sido de 64.108 euros y se encuentran registrados en el epígrafe de "Ingresos financieros – Intereses financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

A 31 de diciembre de 2007, el epígrafe "Ajustes por periodificación" del activo del balance de situación adjunto incluye los intereses devengados no vencidos correspondientes a la cuenta corriente por importe de 64.108 euros.

**CLASE 8.<sup>a</sup>****7. BONOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

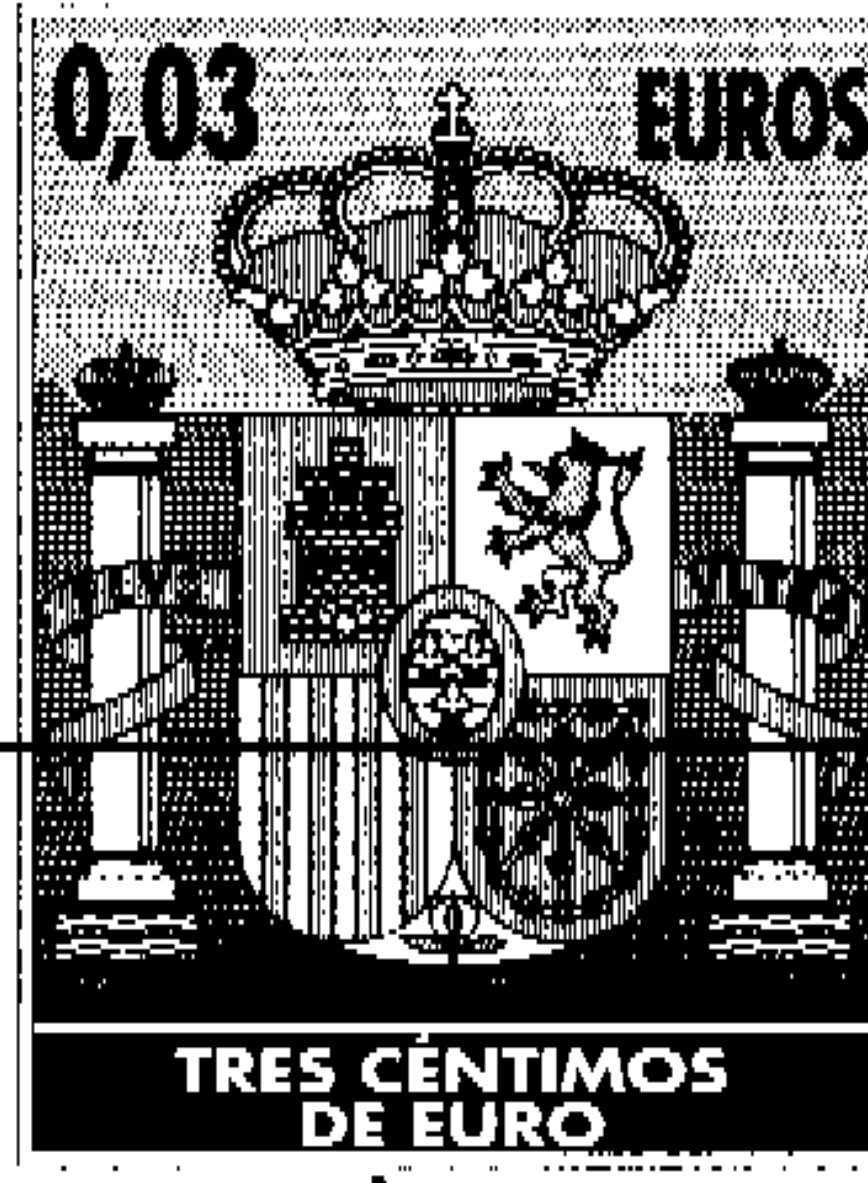
La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió, en la fecha de constitución del Fondo, a la emisión de cuatro series de bonos de titulización de activos, que tienen las siguientes características:

*Bonos preferentes Serie A*

Importe nominal	1.446.400.000 euros
Número de bonos	14.464
Importe nominal unitario	100.000 euros
Interés nominal anual	Variable, determinado trimestralmente. Interés resultante de sumar el tipo de interés de referencia Euribor a 3 meses y un margen.
Margen:	Es del 0,30%
Periodicidad de pago:	Trimestral
Fechas de pago de intereses y amortización:	15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año o, en su caso, el siguiente día hábil. El primer pago de intereses para los Bonos de todas las series tuvo lugar el 17 de marzo de 2008, devengándose los mismos, para los Bonos de la Serie A, al tipo de interés establecido del 5,241 %
Agencia calificadora	Moody's Investors Service España, S.A.
Calificación inicial	Aaa
Calificación actual	Aaa

*Bonos preferentes Serie B*

Importe nominal	70.400.000 euros
Número de bonos	704
Importe nominal unitario	100.000 euros
Interés nominal anual	Variable, determinado trimestralmente. Interés resultante de sumar el tipo de interés de referencia Euribor a 3 meses y un margen.
Margen:	Es del 0,50%
Periodicidad de pago:	Trimestral

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

Fechas de pago de intereses y amortización:

15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año o, en su caso, el siguiente día hábil. El primer pago de intereses para los Bonos de todas las series tuvo lugar el 17 de marzo de 2008, devengándose los mismos, para los Bonos de la Serie B, al tipo de interés establecido del 5,441 %

Agencia calificadora

Moody's Investors Service España, S.A.

Calificación inicial

Aa3

Calificación actual

Aa3

*Bonos subordinados Serie C*

Importe nominal

83.200.000 euros

Número de bonos

832

Importe nominal unitario

100.000 euros

Interés nominal anual

Variable, determinado trimestralmente. Interés resultante de sumar el tipo de interés de referencia Euribor a 3 meses y un margen.

Margen:

Es del 1,50 %

Periodicidad de pago:

Trimestral

Fechas de pago de intereses y amortización:

15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año o, en su caso, el siguiente día hábil. El primer pago de intereses para los Bonos de todas las series tuvo lugar el 17 de marzo de 2008, devengándose los mismos, para los Bonos de la Serie C, al tipo de interés establecido del 6,441 %.

Agencia calificadora

Moody's Investors Service España, S.A.

Calificación inicial

Baa3

Calificación actual

Baa3

*Bonos subordinados Serie D*

Importe nominal

28.000.000 euros

Número de bonos

280

Importe nominal unitario

100.000 euros

Interés nominal anual

Variable, determinado trimestralmente. Interés resultante de sumar el tipo de interés de referencia Euribor a 3 meses y un margen.

Margen:

Es del 4,00 %

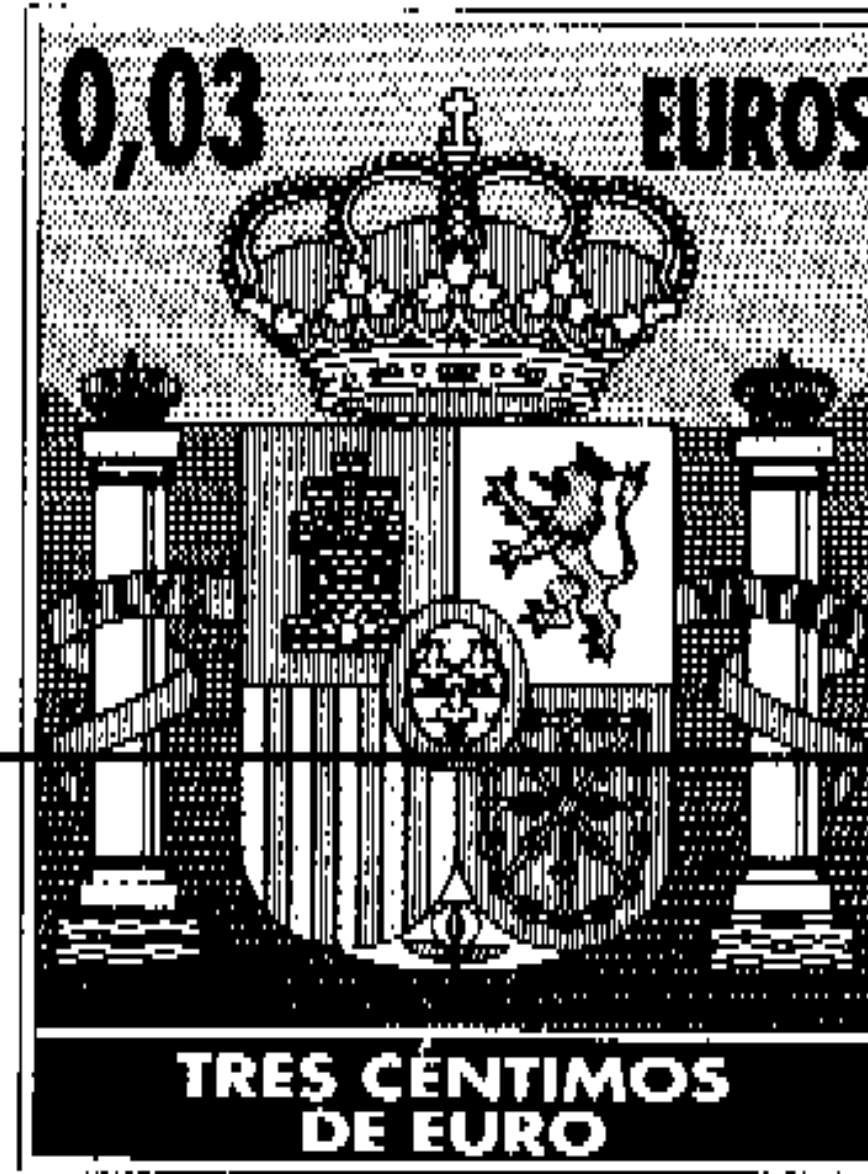
Periodicidad de pago:

Trimestral





HIPOCAT 12, Fondo de Titulización de Activos



0J1684522

Cuentas Anuales 2007

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

8. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

## 8. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

La Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, un contrato de préstamo para gastos iniciales con Caixa Catalunya, por importe máximo de 3.000.000 euros, (el "préstamo para gastos iniciales") que fue destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos de Titulización, a financiar parcialmente la adquisición de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y, en su caso, al pago de los intereses vencidos no satisfechos de cada una de las Disposiciones Iniciales, a la fecha de emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

La remuneración del Préstamo para Gastos Iniciales, debido a su carácter subordinado, en relación con el resto de obligaciones del Fondo, y a que su devolución depende del comportamiento de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, así como de la evolución de los tipos de interés pagados a los Bonos emitidos, tendrá dos componentes, uno de carácter conocido y fijo ("Remuneración Fija") y otro de carácter variable relacionado con la evolución de los riesgos del Fondo ("Remuneración Variable").

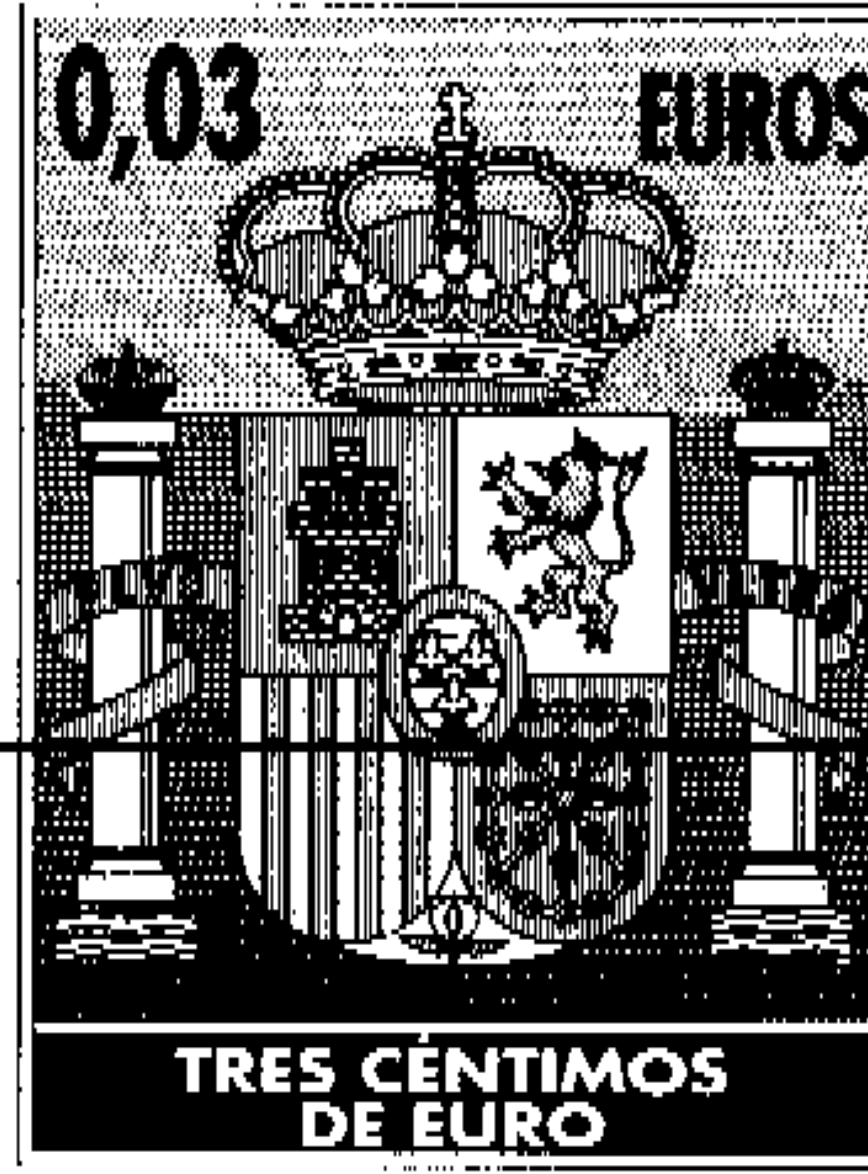
En el periodo comprendido entre el 14 de diciembre y 31 de diciembre de 2007, los intereses devengados del préstamo subordinado, correspondientes a la remuneración fija, han ascendido a 5.686 euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros y gastos asimilados - Intereses del préstamo subordinado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta

Al 31 de diciembre de 2007, existen intereses devengados y no vencidos del préstamo subordinado correspondientes a la remuneración fija, por importe de 5.686 euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Ajustes por periodificación" del pasivo del balance de situación adjunto.

El devengo de la remuneración variable del préstamo subordinado se encuentra registrado en el epígrafe "Gastos financieros y gastos asimilados - Intereses del préstamo subordinado" de la cuenta de resultados adjunta y ha ascendido a 1.935.385 euros, encontrándose a 31 de diciembre de 2007 pendiente de pago en el epígrafe "Ajustes por periodificación" del pasivo del balance de situación adjunto, la cantidad de 1.935.385 euros.

## 9. ACREEDORES COMERCIALES

El saldo del epígrafe "Acreedores comerciales" del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2007, corresponde a la obligación pendiente de pago en concepto de comisión de derecho de crédito por importe de 202.730 euros y al cupón corrido de los certificados de transmisión hipotecaria adquiridos por importe de 3.153.362 euros.



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

## 10. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

### *Permuta Financiera de Intereses (swap)*

La Sociedad Gestora celebrará, en representación y por cuenta del Fondo, con CAIXA CATALUNYA un Contrato de Permuta Financiera de Intereses o Swap, ISDA Master Agreement (Single currency) de 1992 y las definiciones del año 2006 (ISDA 2006 Definitions) de la International Swap Dealers Association, Inc, ("ISDA") (el "Contrato Marco").

En virtud de los Contratos de Permuta Financiera de Intereses, el Fondo se realizan pagos a los Cedentes calculados sobre el tipo de interés de los Préstamos correspondientes a cada Cedente, y como contrapartida cada uno de los Cedentes realizará pagos al Fondo calculados sobre el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, todo ello de acuerdo a lo descrito en el folleto del Fondo.

Las características de la operación a 31 de diciembre de 2007 son las siguientes:

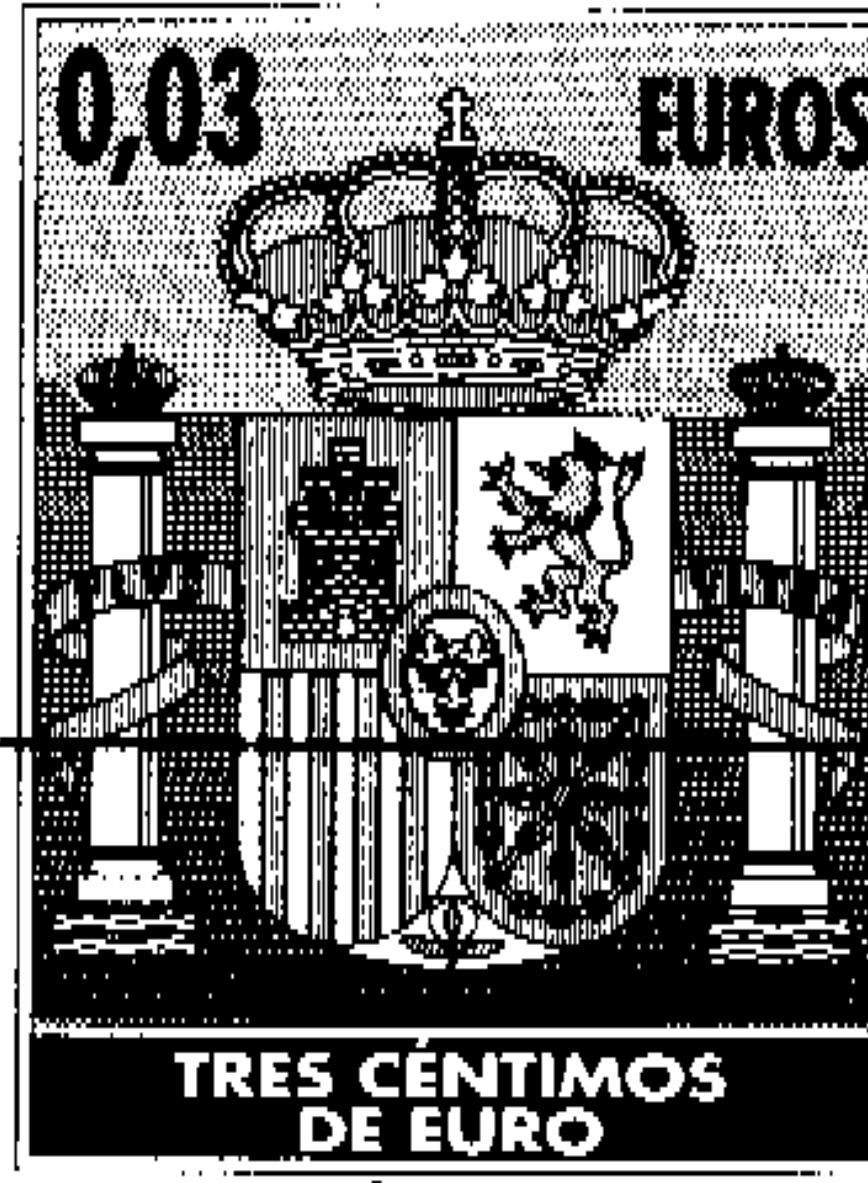
Operación Cubierta	Principal Nocional (*) (Importe en euros)	% Tipo interés (*)
Swap		
Receptor	1.591.008.400	5,92%
Pagador	1.591.008.400	3,53%

(\*) Estimación realizada a 31 de diciembre de 2007

A 31 de diciembre de 2007, el importe de los intereses devengados no vencidos de la parte correspondiente al swap pagador asciende a 2.182.379 euros y el importe de los intereses devengados no vencidos de la parte correspondiente al swap receptor asciende a 3.689.732 euros. El resultado de estos intereses devengados no vencidos a la fecha mencionada asciende a 1.507.353 euros que se encuentra registrado en la rúbrica de "Ajustes por Periodificación" del activo del balance de situación adjunto.

El ingreso financiero neto del periodo comprendido entre el 14 de diciembre y el 31 diciembre de 2007 ha ascendido a 1.507.353 euros y se encuentra registrado en la rúbrica "Ingresos financieros – Intereses de la permuta financiera" del haber de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.





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

**11. GASTOS POR COMISIONES Y GASTOS GENERALES**

*a) Comisión de Gestión*

En contraprestación por las funciones a desarrollar por la Sociedad Gestora, el Fondo abonará a la misma una comisión periódica que se devengará diariamente desde la constitución del Fondo hasta su extinción y se liquidará y pagará por Periodos de Devengo de Intereses vencidos en cada una de las Fechas de Pago con sujeción al Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, compuesta por (i) un importe fijo mínimo y (ii) una parte variable consistente en un porcentaje sobre la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A, B, C y D en la fecha de inicio del Período de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente.

El importe devengado por este concepto durante el periodo comprendido entre el 14 de diciembre y el 31 de diciembre de 2007 ha sido de 24.420 euros, y se encuentra registrado en el epígrafe "Gastos por comisiones" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

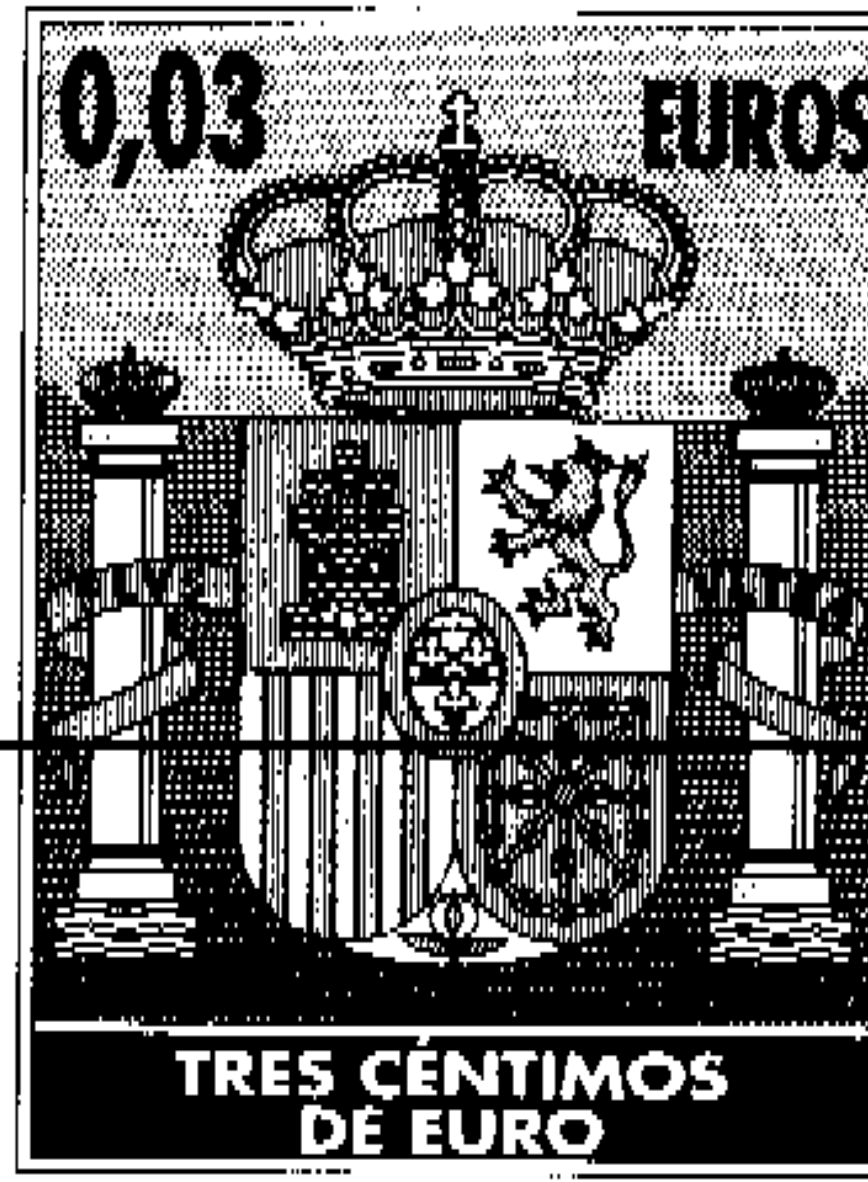
A 31 de diciembre de 2007, existe un importe total devengado y no vencido por este concepto de 24.420 euros, que se encuentra registrado en el epígrafe "Ajustes por periodificación" del pasivo del balance de situación adjunto.

*b) Comisión de agencia de pagos*

Existe un contrato suscrito con Caixa Catalunya cuyo objeto es proporcionar el servicio financiero de los bonos y comunicar el Euribor de referencia del interés nominal de los bonos para cada uno de los periodos de devengo de interés de los mismos.

En contraprestación a los servicios a realizar por el Agente de Pagos, el Fondo satisfará al mismo una comisión del 0,05%, impuestos incluidos en su caso, sobre el importe que se distribuirá a los titulares de los Bonos de Titulización en cada Fecha de Pago durante la vigencia del Contrato de Agencia de Pagos, que se pagará en la misma Fecha de Pago, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Durante el periodo comprendido entre el 14 de diciembre y el 31 de diciembre de 2007 no se han devengado ningún importe de esta comisión.



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

*c) Gastos generales*

Incluidos en el saldo del epígrafe “Gastos financieros y gastos asimilados - Gastos generales” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta, quedan recogidos los honorarios relativos a servicios de auditoría del Fondo que ascienden a 7.011 euros (IVA incluido).

A 31 de diciembre de 2007, existe un importe total devengado y no vencido por este concepto de 7.011 euros, que se encuentra registrado en el epígrafe “Ajustes por periodificación” del pasivo del balance de situación adjunto.

En el ejercicio 2007, no han sido facturados al Fondo honorarios complementarios a otros servicios prestados por el auditor o por otras entidades vinculadas al mismo.

**12. SITUACIÓN FISCAL**

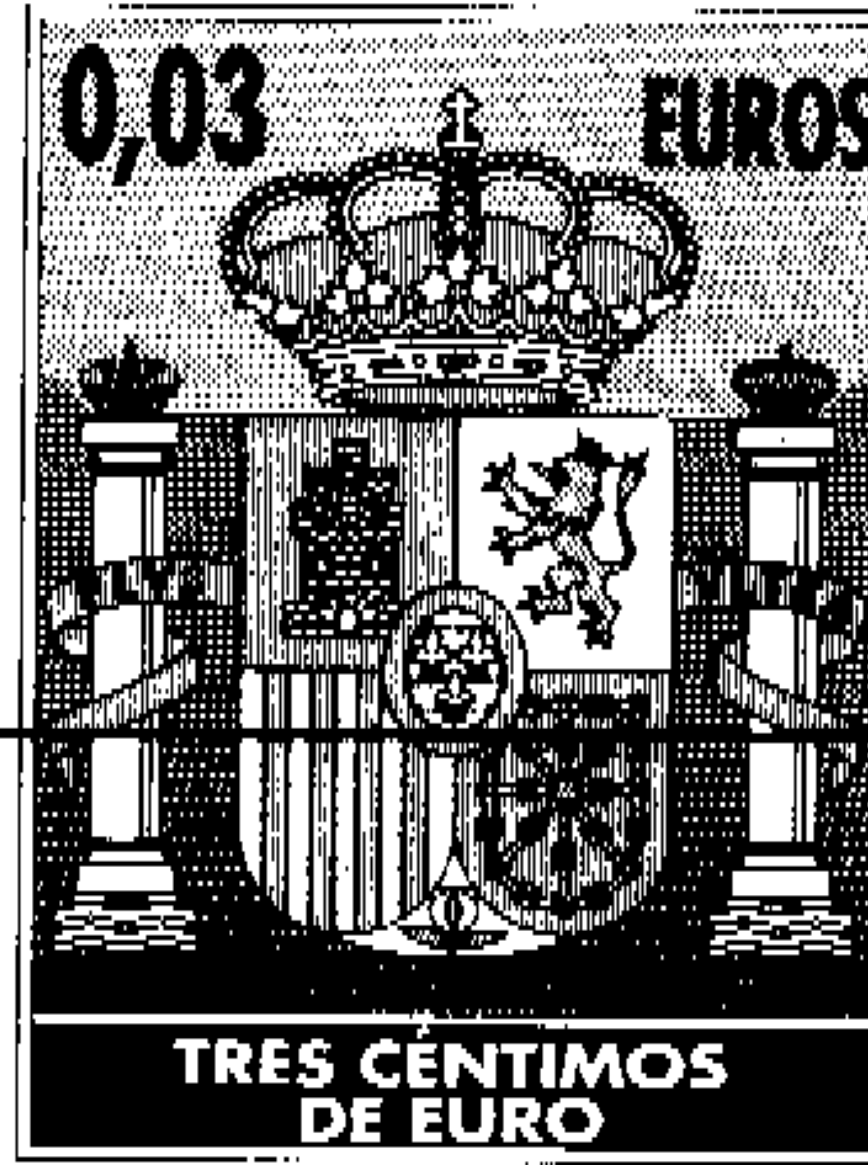
Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El Fondo tiene pendientes de inspección todos los impuestos que le son aplicables desde el momento de su constitución. En opinión de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, no existen contingencias que pudieran derivarse de los años abiertos a inspección.

Según se indica en la nota 3.g, en el ejercicio 2007, se han equilibrado los ingresos y gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el impuesto sobre sociedades.



HIPOCAT 12, Fondo de Titulización de Activos



0J1684526  
Cuentas Anuales 2007

CLASE 8.<sup>a</sup>  
Ejercicio 2007

### 13. CUADRO DE FINANCIACIÓN

APLICACIÓN DE FONDOS	Importes en euros		ORIGEN DE FONDOS	Importes en euros	
	2007			2007	
<b>Recursos aplicados en las operaciones</b>	-		<b>Recursos procedentes de las operaciones</b>	-	
Gastos establecimiento	1.022.308		Deudas LP: Bonos de Titulización Hipotecaria	1.628.000.000	
Adquisición Inmov. Finan. Particip. hipot.(Nota 4)	1.599.668.324		Préstamo Subordinado (Nota 7)	3.000.000	
Amortización o traspaso a corto plazo de:	-		Amortización o traspaso a corto plazo de:	-	
Deudas a largo plazo	-		Inmovilizaciones Financieras (Nota 4)		
De Bonos de Titulización Hipotecaria (Nota 7)	61.731.551		De certificados de transmisión hipotecaria	33.399.875	
De Préstamo Subordinado (Nota 8)	-				
<b>Total aplicación de fondos</b>	<b>1.662.422.183</b>		<b>Total orígenes de fondos</b>	<b>1.664.399.875</b>	
<b>Exceso de orígenes sobre aplicaciones</b>	<b>1.977.692</b>		<b>Exceso aplicaciones sobre orígenes</b>	<b>-</b>	

Variaciones del Capital Circulante	Importes en euros	
	2007	
	Aumentos	Disminuciones
Deudores	9.558.438	-
Inversiones Financieras Temporales	26.589.303	-
Tesorería	34.749.036	-
Ajustes por periodificación (Activo)	1.571.461	-
Acreedores comerciales	-	3.356.092
Acreedores a corto plazo	-	61.731.551
Ajustes por periodificaciones (Pasivo)	-	5.402.903
<b>Totales</b>	<b>72.468.238</b>	<b>70.490.546</b>
<b>Variaciones del Capital Circulante</b>	<b>1.977.692</b>	<b>-</b>

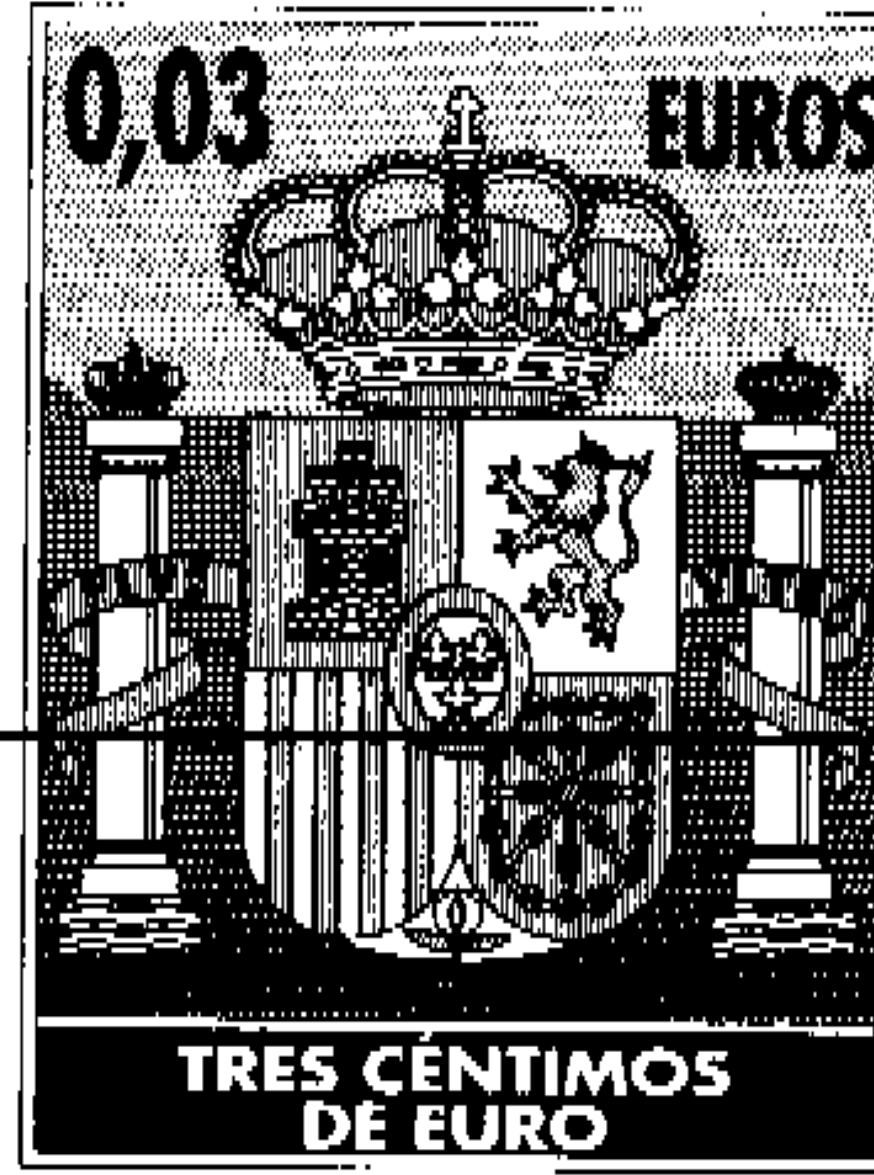
Ajustes a realizar para llegar a los recursos de las operaciones	2007	
Resultados del ejercicio	-	-
	Aumentos	Disminuciones
Dotaciones a la amortización		
Gastos de constitución	-	-
<b>Total aumentos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Recursos procedentes/aplicados de las operaciones (total)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 14. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 20 de noviembre de 2007 se publicó el R.D. 1514/2007, por el que se aprueba el nuevo Plan General de Contabilidad que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008 y cuya aplicación es obligatoria para los ejercicios iniciados a partir de su entrada en vigor.



HIPOCAT 12, Fondo de Titulización de Activos



0J1684527  
Cuentas Anuales 2007

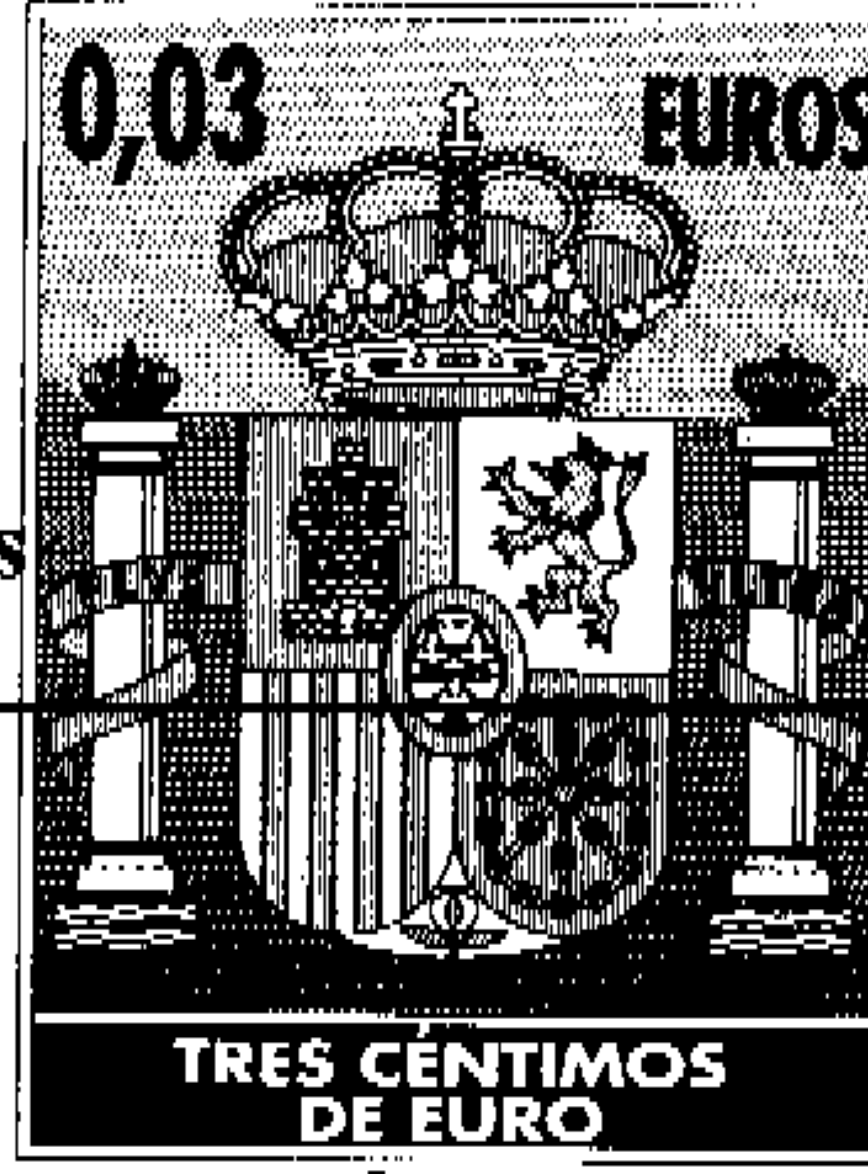
**CLASE 8.ª**

WORLDWIDE MAIL SERVICE

El mencionado Real Decreto establece que las primeras cuentas anuales que se elaboren conforme a los criterios contenidos en el mismo se considerarán cuentas anuales iniciales y, por lo tanto, no recogerán cifras comparativas del ejercicio anterior, si bien se permite presentar información comparativa del ejercicio inmediato anterior siempre que la misma se adapte al nuevo Plan. Adicionalmente, el Plan contiene diversas disposiciones transitorias en las cuales se permiten distintas opciones en la aplicación, por primera vez, de la nueva norma contable, así como la adopción voluntaria de determinadas excepciones en dicho proceso de aplicación inicial.

La Sociedad Gestora del Fondo está llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las potenciales diferencias de criterios y normas contables, la determinación de si presentará o no información comparativa adaptada a la nueva normativa y por tanto, de la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el plan mencionado anteriormente se encuentra en fase de ejecución sin que sea posible estimar en la actualidad de forma íntegra, fiable y con toda la información relevante los potenciales impactos de la transición.



**CLASE 8.ª**  
CÓDIGO DE BARRAS

## INFORME DE GESTIÓN

### 1. Evolución de los negocios y la situación del Fondo

#### 1.1 Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta el Fondo

El Fondo constituye un patrimonio separado carente de personalidad jurídica que, de conformidad con el Real Decreto 926/1998, es gestionado por Gestión de Activos Titulizados SGFT, S.A. El Fondo sólo responderá de las obligaciones frente a sus acreedores con su patrimonio.

La Sociedad Gestora desempeñará para el Fondo aquellas funciones que se le atribuyen en el Real Decreto 926/1998, así como la defensa de los intereses de los titulares de los Bonos como gestora de negocios ajenos, sin que exista ningún sindicato de bonistas. De esta forma la capacidad de defensa de los intereses de los titulares de los Bonos, depende de los medios de la Sociedad Gestora.

Conforme al artículo 19 del Real Decreto 926/1998, cuando la Sociedad Gestora hubiera sido declarada en concurso deberá proceder a encontrar una sociedad gestora que la sustituya. Si transcurridos cuatro meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución no se hubiera encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión, se procedería a la liquidación anticipada de los fondos y a la amortización de los valores emitidos con cargo a los mismos.

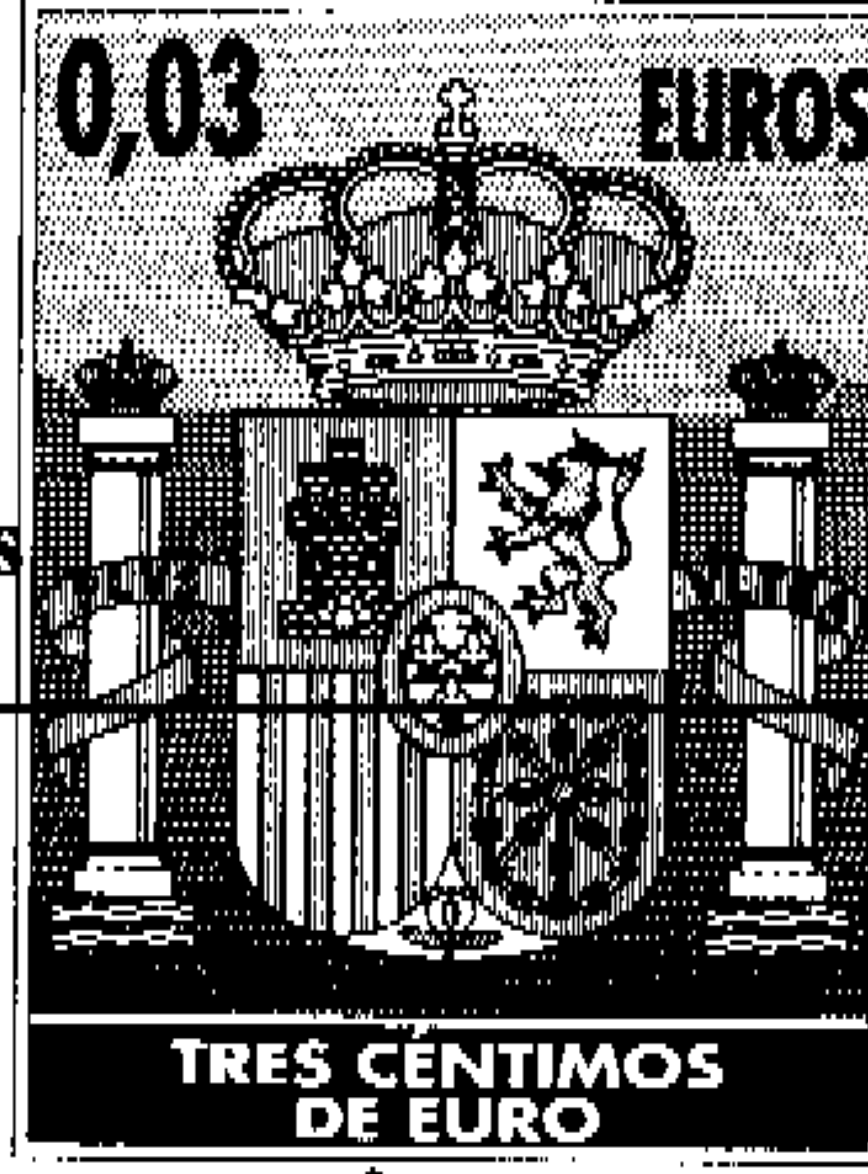
Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores ordinarios de los fondos no tendrán acción contra la Sociedad Gestora, sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en las correspondientes Escrituras de Constitución de los fondos y Folletos Informativos.

En caso de concurso de la Sociedad Gestora, ésta deberá ser sustituida por otra sociedad gestora conforme a lo previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998.

#### 1.2 Riesgos derivados de los valores

##### a) *Liquidez*

No existe garantía de que llegue a producirse en el mercado una negociación de los Bonos con una frecuencia o volumen mínimo.



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

No existe el compromiso de que alguna entidad vaya a intervenir en la contratación secundaria, dando liquidez a los Bonos mediante el ofrecimiento de contrapartida.

Asimismo, en ningún caso el Fondo podrá recomprar los Bonos a los titulares de éstos, aunque si podrán ser amortizados anticipadamente en su totalidad en el caso de la Liquidación Anticipada del Fondo en los términos establecidos en el Documento de Registro.

*b) Rendimiento*

El rendimiento (Tasa Interna de Rentabilidad o TIR) de los Bonos de cada Clase o Serie está sujeto a los tipos de interés futuros del mercado, dado el carácter variable del Tipo de Interés Nominal de cada Clase.

*c) Duración*

La vida media y la duración de los Bonos de cada Clase o Serie, están sujetas, entre otras, a hipótesis de tasas de amortización anticipada y de morosidad de los Préstamos que pueden no cumplirse. El cumplimiento de una tasa de amortización anticipada de los Préstamos está influido por una variedad de factores económicos y sociales tales como los tipos de interés del mercado, la situación económica de los Deudores y el nivel general de la actividad económica, que impiden su previsibilidad.

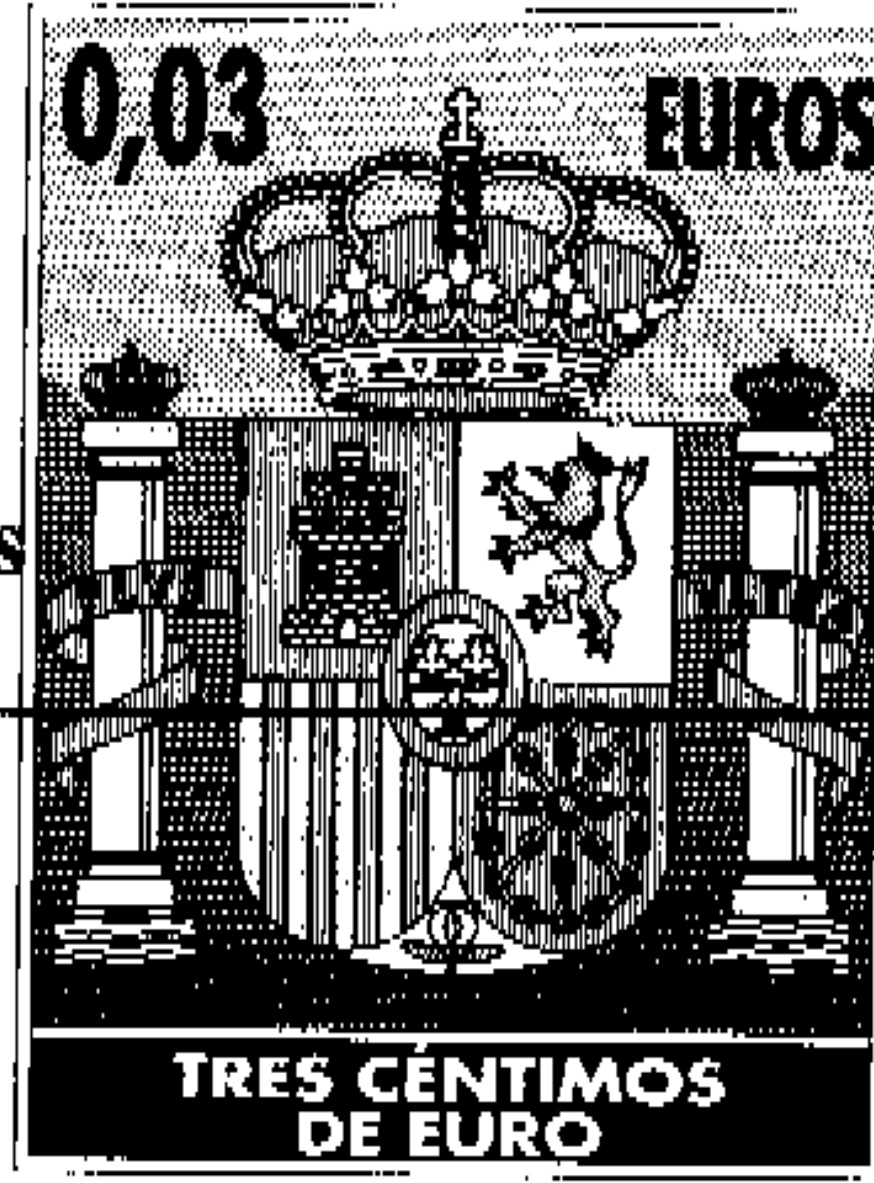
*d) Intereses de demora*

En ningún caso la existencia de retrasos en el pago de los intereses o en el reembolso del principal a los titulares de los Bonos dará lugar al devengo de intereses de demora a su favor.

**1.3 Riesgos derivados de los activos que respaldan la Emisión**

*a) Riesgo de impago de los Préstamos*

Los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo corren con el riesgo de impago de los Préstamos agrupados en el Fondo. No obstante se han concertado medidas de mejora del crédito a las que se hace referencia en el Modulo Adicional del Documento de Registro.

**CLASE 8.ª**

BONOS DE FONDO

Los Cedentes no asumen responsabilidad alguna por el impago de los Deudores de los Préstamos que cada uno de ellos cede al Fondo, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de dichos Préstamos. Los Cedentes, de acuerdo con el artículo 348 del Código de Comercio, responden ante el Fondo exclusivamente de la existencia y legitimidad de los Préstamos cedidos al Fondo por cada uno de ellos, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión.

Los Cedentes no asumirán en cualquier otra forma, responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación ni otorgarán garantías o avales, ni incurrirán en pactos de recompra de los Préstamos, excepto los compromisos relativos a la sustitución de los Préstamos que no se ajustasen a las declaraciones contenidas en el Módulo Adicional del Documento de Registro.

Los Bonos emitidos por el Fondo no representan ni constituyen una obligación de los Cedentes ni de la Sociedad Gestora.

*b) Protección limitada*

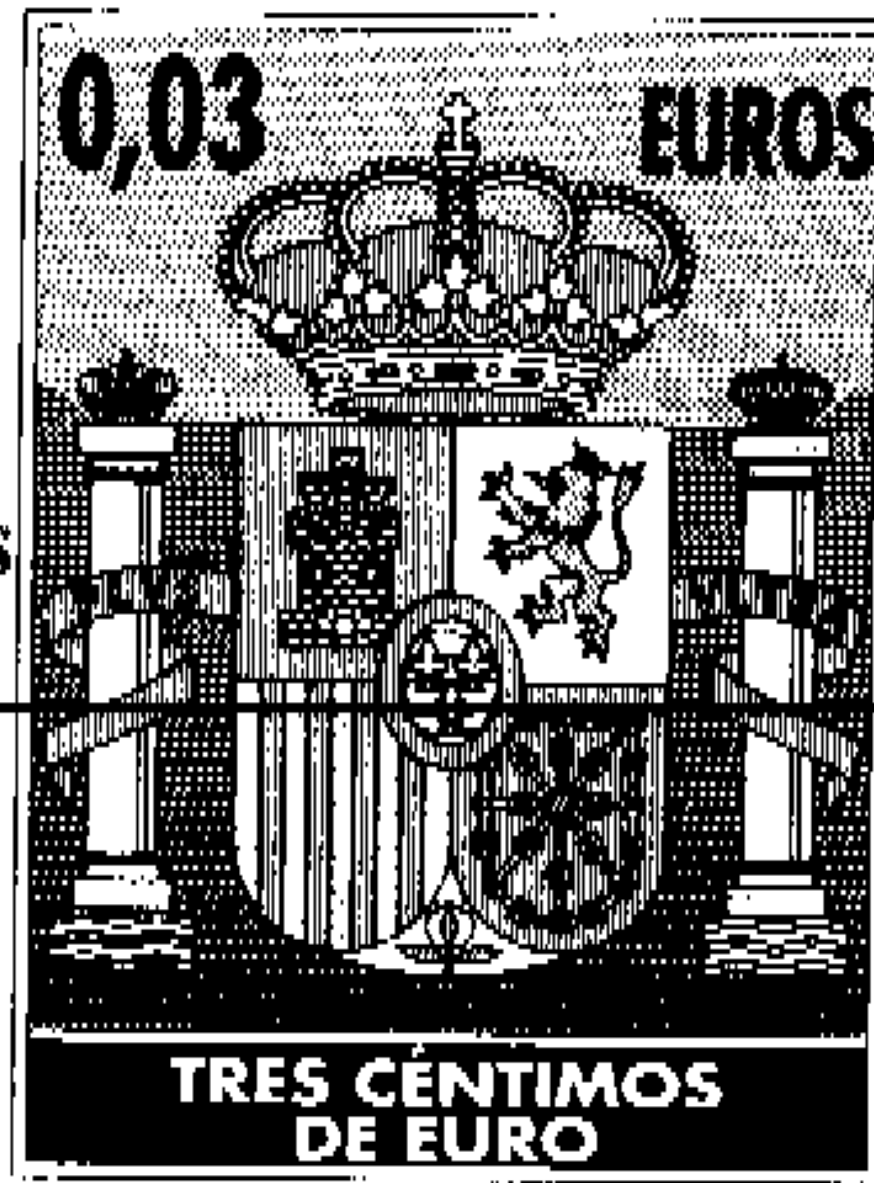
La inversión en los Bonos, puede verse afectada, entre otras cosas, por un deterioro en las condiciones económicas globales que tenga un efecto negativo sobre los Préstamos que respaldan la emisión de los Bonos.

En el caso de que los impagos de los Préstamos alcanzaran un nivel elevado se podría reducir, o incluso agotar, la protección limitada contra las pérdidas en la cartera de Préstamos de la que disfrutaban diferenciadamente los Bonos de cada Clase como resultado de la existencia de las operaciones de mejora de crédito.

El grado de subordinación en el pago de intereses y de reembolso de principal entre los Bonos de las diferentes Series que se deriva del Orden de Prelación de Pagos y del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo, constituye un mecanismo de protección diferenciada entre las distintas Series, respectivamente.

*c) Riesgo de amortización anticipada de los Préstamos*

Los Préstamos agrupados en el Fondo serán susceptibles de amortización anticipada cuando los Deudores reembolsen anticipadamente la parte del capital pendiente de vencimiento de los Préstamos o en caso de ser subrogado el Cedente en los correspondientes Préstamos por otra entidad financiera habilitada al efecto con sujeción, en relación con los Préstamos Hipotecarios, a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, o en virtud de cualquier otra causa que produzca el mismo efecto.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

El riesgo que supondrá dicha amortización anticipada se traspasará, en cada Fecha de Pago, a los titulares de los Bonos mediante la amortización parcial de los mismos, de acuerdo con lo previsto en las reglas de distribución de los Fondos Disponibles para Amortización.

#### **1.4 Valor Patrimonial del Fondo**

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

El Préstamo Subordinado del Fondo devenga y liquida en cada fecha de pago una remuneración variable igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre los ingresos i gastos del Fondo al último día del mes natural anterior a cada fecha de pago y antes del cierre contable del mes correspondiente, por lo que el valor patrimonial del Fondo es nulo en todo momento.

#### **2. Acontecimientos importantes para la sociedad ocurridos después del cierre de ejercicio**

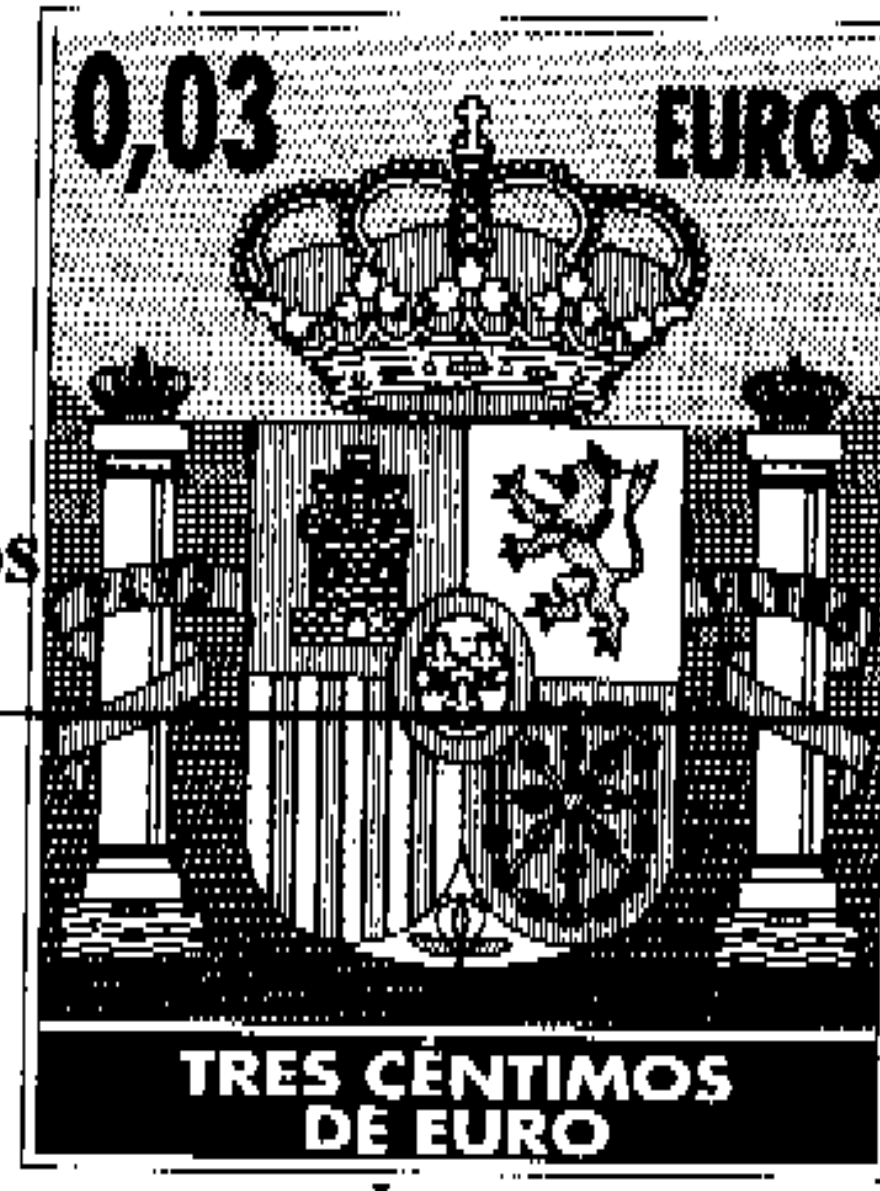
Después del cierre de ejercicio y hasta la fecha de emisión del presente informe no han ocurrido acontecimientos para el Fondo distintos de los expuestos en la Nota 14 de la memoria que merezcan la consideración de ser mencionados en este apartado.

#### **3. Otros datos de interés sobre el Fondo**

##### **3.1 Participaciones Hipotecarias**

Las participaciones hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se agrupan en el Fondo se emitieron sobre un total de 9.364 disposiciones iniciales de créditos hipotecarios parcialmente participados cuyo capital pendiente a la fecha de emisión ascendía a 1.599.668.324 euros.



**CLASE 8.<sup>a</sup>****3.2 Bonos de Titulización Hipotecaria**

Los bonos de titulización de activos se emitieron por un importe nominal de 1.628.000.000 euros integrados por 14.464 bonos de la Serie A, 704 bonos de la Serie B, 832 bonos de la Serie C y 280 bonos de la Serie D, representados en anotaciones en cuenta de 100.000 euros cada bono, con tres calificaciones, una otorgada por Moody's Investors Service España, S.A. de Aaa, Aa3, Baa3 y Ca respectivamente, manteniéndose vigentes todas ellas.

La Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A., es la entidad encargada de llevar su registro contable.

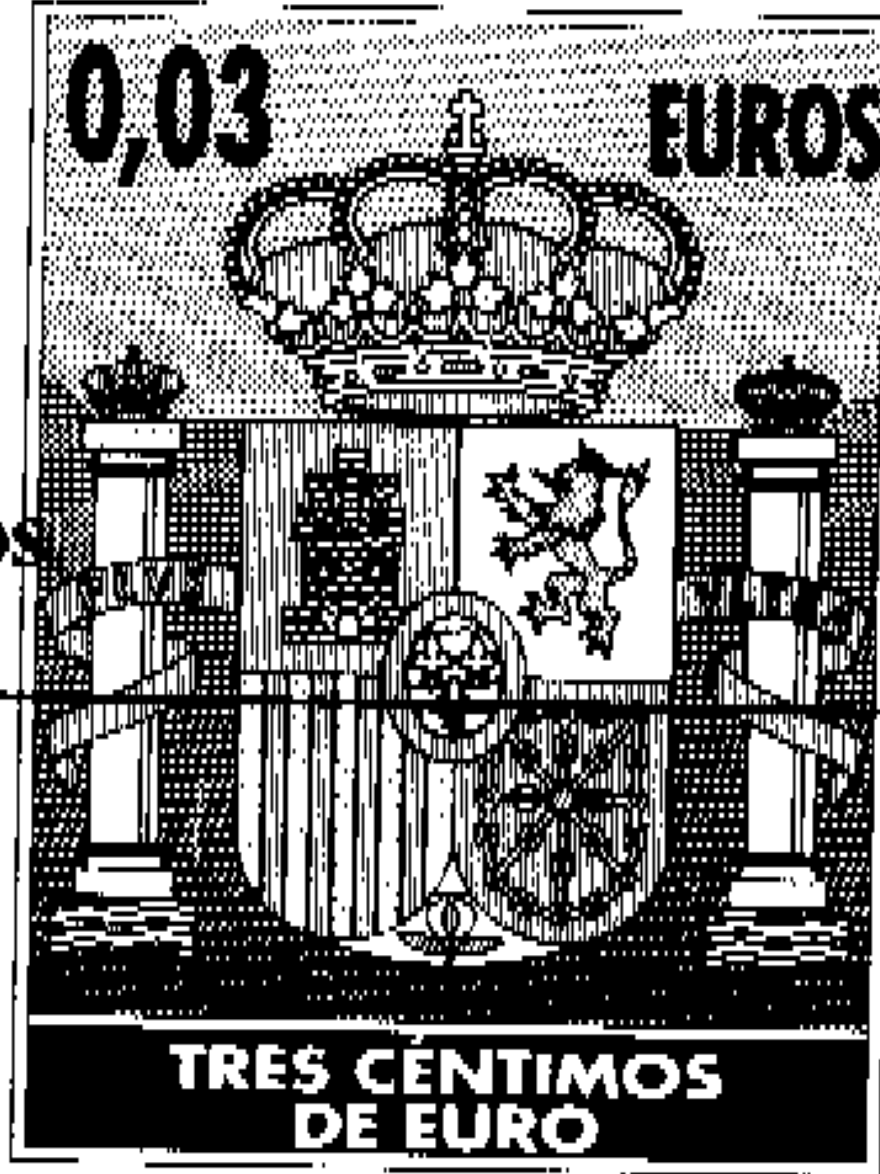
Los bonos están admitidos a negociación en AIAF Mercado de renta fija que tiene reconocido su carácter de mercado secundario organizado no oficial de ámbito nacional.

**3.3 Análisis de los resultados**

<b>CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA</b>	<b>2007</b>
Productos financieros	3.868.402
Costes financieros	(3.408.456)
<b>Margen financiero</b>	<b>459.946</b>
Otros costes ordinarios netos	(428.032)
<b>Margen operacional</b>	<b>31.914</b>
Gastos de explotación	(31.914)
<b>Resultados de explotación</b>	<b>-</b>
Amortizaciones	-
Otros resultados operativos	-
<b>Beneficios antes de impuestos</b>	<b>-</b>
Previsión para impuestos	-
<b>Beneficio neto</b>	<b>-</b>



HIPOCAT 12 – Fondo de Titulización de Activos



0J2725994  
Informe de Gestión 2007

CLASE 8.<sup>a</sup>

Las anteriormente descritas CUENTAS ANUALES correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de Diciembre de 2007 (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), así como el INFORME DE GESTIÓN correspondiente, contenidos en los precedentes folios numerados correlativamente de las páginas 1 a 24 (ambas incluidas), en el papel timbrado numerado del 0J1684510 al 0J1684532 ambos inclusive y 0J2725994 para el presente folio, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el día 12 de marzo de 2008 .

D. Lluís Gasull Moros

D. Matías Torrellas Jovani

D. Jaime Sambola Pijuan

D. Ricard Climent Meca

D. Ignasi Martí Morales