



Hipocat 12, Fondo de Titulización de Activos

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2008 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 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (véase Nota 2-d) correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora (Gestión de Activos Titulizados, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.). 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 aplicados y de las estimaciones realizadas.

Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de la Sociedad Gestora formulan aplicando la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En este sentido, se ha considerado el contenido de la Norma Transitoria Segunda que contempla determinadas excepciones a la aplicación de la nueva normativa contable en la formulación de las citadas cuentas anuales del ejercicio 2008 (véase Nota 2-d), así como el hecho de que la Norma Transitoria Tercera de la citada Circular considere las citadas cuentas anuales del ejercicio 2008 como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas con las del ejercicio anterior. En la Nota 2-e de la memoria adjunta "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se presentan el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007, que fueron formuladas aplicando la normativa vigente en dicho ejercicio. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 13 de marzo de 2008, emitimos nuestro Informe de Auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

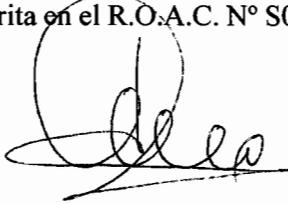
A 16 de marzo de 2009 (última fecha de pagos antes de la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2008) por insuficiencia de liquidez del fondo no se ha podido retener la cantidad suficiente para realizar la dotación del Importe Teórico de Amortización especificada en el folleto de emisión. La diferencia de dicho Importe Teórico y los recursos disponibles a la citada fecha de pago asciende a 18.332.431 euros. Asimismo, no se ha podido realizar la dotación necesaria al Fondo de Reserva estipulado según lo establecido en el folleto de emisión.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 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 2008 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuadas, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio 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 2008. 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

1 de abril de 2009



Membre exercent:
DELOITTE, S.L.

Any 2009 N.º 20/09/03897
IMPORT COL·LEGIAL: 88,00 EUR

.....
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

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008



CLASE 8.^a

Unidades de euro

Unidades de euro

HABER

DEBE

97.257.707

B) INGRESOS

A) GASTOS
Dotaciones para amortizaciones de gastos de establecimiento (Nota 3b)
Gastos generales (Nota 12)

97.257.707
1.256.287
13.753

Ingresos de explotación

A.I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN

B.I PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN

1.270.040

Gastos financieros y gastos asimilados
Intereses de bonos de titulización de activos (Nota 8)
Intereses del préstamo subordinado (Nota 9)
Intereses de contratos de permuta financiera (Nota 11)
Gastos por comisiones (Nota 12)
Otros gastos financieros

91.483.817
84.145.829
5.850.225
816.308
536.775
134.680

Ingresos financieros
Intereses de certificados de transmisión de hipoteca (Nota 4)
Intereses de demora
Intereses financieros (Nota 7)
Intereses de contratos de permuta financiera (Nota 11)
Otros ingresos financieros

A.II RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS

B. II RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS

5.773.890

A.III BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

B.III PÉRDIDAS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Gastos extraordinarios (Nota 3 d y 5)

4.503.850

A.IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS

B. IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS

4.503.850

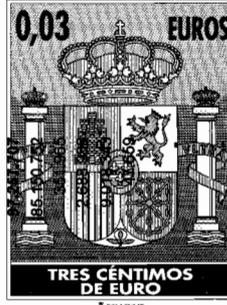
A.V BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS

B.V PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS

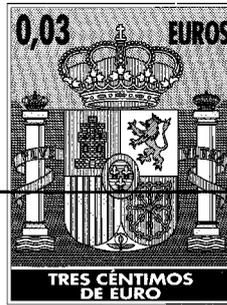
A.VI RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)

B.VI RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008.



0J2753295



CLASE 8.^a
7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables del Fondo que mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con los formatos y criterios de valoración establecidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Fondo y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio. Tal y como establece la Norma Transitoria Tercera de dicha Circular, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 podrán ser presentadas con el mismo formato que el empleado en el ejercicio anterior, posibilidad por la que ha optado la Sociedad Gestora del Fondo.

Las cuentas anuales del Fondo, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora, se encuentran pendientes de aprobación por el Accionista Único de dicha Sociedad Gestora. No obstante, se estima que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios.

b) Principios contables y criterios de valoración

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable o criterio de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Nueva normativa

Las cuentas anuales del Fondo correspondientes al ejercicio 2008 han sido formuladas de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Esta normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2007 (Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad), cambios en políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros, así como la incorporación de dos nuevos estados financieros (estado de flujos de efectivo y el estado de ingresos y gastos reconocidos).



HIPOCAT 12, Fondo de Titulización de Activos



0J2753300
Cuentas Anuales 2008

CLASE 8.^a

Plan General de Contabilidad) y que fueron aprobadas por el Accionista Único de la Sociedad Gestora del Fondo:

HIPOCAT 12, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Balance de situación a 31 de diciembre de 2007

ACTIVO	Unidades de euro	PASIVO	Unidades de euro
INMOVILIZADO		ACREEDORES A LARGO PLAZO	
Gastos de establecimiento	1.022.308	Deudas con entidades de crédito	
Inmovilizaciones financieras		- Préstamo subordinado	3.000.000
- Certificados de transmisión de hipoteca a l/p	1.568.268.449	Emissiones de obligaciones y otros valores negociables	
		- Bonos de titulización activos	1.568.268.449
TOTAL INMOVILIZADO	1.567.290.757	TOTAL ACREEDORES LARGO PLAZO	1.589.268.449
ACTIVO CIRCULANTE		ACREEDORES A CORTO PLAZO	
Existencias		Acreedores comerciales	3.356.092
Deudores	9.556.438	Bonos titulización de activos a corto plazo	61.731.551
Inversiones financieras temporales		Ajustes por periodificación	5.402.903
- Certificados de transmisión de hipoteca a c/p	26.569.303		
Tesorería	34.749.036	TOTAL ACREEDORES CORTO PLAZO	70.490.546
Ajustes por periodificación	1.571.461		
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	72.468.238	TOTAL PASIVO	1.639.758.995
TOTAL ACTIVO	1.639.758.995		

HIPOCAT 12, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007

DEBE	Unidades de euro	HABER	Unidades de euro
A) GASTOS	5.375.755	B) INGRESOS	5.375.755
Dotaciones para amortizaciones de gastos de establecimiento	-	Ingresos de explotación	-
Gastos generales	7.495		
A.I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN		B.I PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN	7.495
Gastos financieros y gastos asimilados	5.368.260	Ingresos financieros	5.375.755
Intereses de bonos de titulización de activos	3.402.769	Intereses de certificados de transmisión de hipoteca	3.796.940
Intereses del préstamo subordinado	1.941.071	Intereses de demora	4.354
Intereses de contratos de permuta financiera	-	Intereses financieros	64.108
Gastos por comisiones	24.420	Intereses de contratos de permuta financiera	1.507.353
Otros gastos financieros	-	Otros ingresos financieros	-
A.II RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	7.495	B. II RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-
A.III BENEFICIOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	B.III PÉRDIDAS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-
A.IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	B. IV RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	-
A.V BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	-	B.V PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-
A.VI RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	-	B.VI RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDA)	-



HIPOCAT 12, Fondo de Titulización de Activos



0J2753301
Cuentas Anuales 2008

CLASE 8.^a



f) Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales del ejercicio 2008 no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

A continuación se describen los principios de contabilidad y los criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las Cuentas Anuales.

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

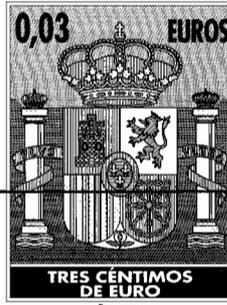
Se corresponden con los gastos incurridos en la constitución del Fondo, registrándose por el importe real incurrido.

Durante el ejercicio 2008 se han amortizado la totalidad de los gastos de establecimiento.

c) Inmovilizaciones materiales

Las inmovilizaciones materiales recogen los inmuebles adjudicados al Fondo en pago de deudas o las daciones en pago materializadas por la Sociedad Gestora. Estos inmuebles se contabilizan por el valor contable de los activos aplicados o su valor de mercado menos los costes de venta, si éste último fuese inferior. Dado que el destino de los inmuebles es su venta, no se registra amortización sobre los mismos.

d) Certificados de transmisión de hipoteca.



CLASE 8.ª

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. Las diferencias temporales entre los resultados económico y fiscal, si existen, dan lugar a impuestos anticipados o diferidos.

Dado que a 31 de diciembre de 2008 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, y no hay diferencias permanentes ni temporales, no procede liquidar cuota alguna por el impuesto sobre sociedades.

h) Contratos de permuta financiera de intereses

Los resultados de las operaciones de los contratos de permuta financiera de intereses se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias de forma simétrica al devengo de ingresos o de costes de los elementos cubiertos. Los pagos (o cobros) que se efectúan en virtud del contrato de permuta financiera se realizan por su valor neto, es decir, por la diferencia positiva (o negativa) entre la cantidad a pagar por cada una de las partes intervinientes en el contrato (véase Nota 11).

i) Comisión variable

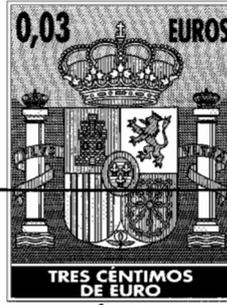
La retribución variable como consecuencia de la intermediación financiera se determina como la diferencia entre los ingresos y los gastos devengados, que incluyen, entre otros, cualquier rendimiento o retribución, distinto de esta comisión variable a percibir por el cedente, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo, devengada en el periodo. Se exceptúan de dicha diferencia la propia comisión variable y el gasto por impuesto sobre beneficios.

Cuando la diferencia obtenida conforme al párrafo anterior sea negativa, dicha diferencia se repercute a los pasivos emitidos por el Fondo a través de la cuenta correctora de pasivo "Ajustes a pasivo según orden de prelación de pagos" del pasivo del balance de situación, registrándose un ingreso en el epígrafe "Ingresos por ajustes a pasivo según el orden de prelación de pagos" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Dicha repercusión se realiza 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.

4. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS E INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES



HIPOCAT 12, Fondo de Titulización de Activos



0J2753304
Cuentas Anuales 2008

CLASE 8.ª



Los epígrafes “Inmovilizaciones financieras” e “Inversiones financieras temporales” incluyen el saldo actual de los certificados de transmisión de hipoteca que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribió en el momento de la constitución de éste por importe de 1.599.668.324 euros.

El movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	Importes en euros		
	Plazo vencimiento		Total
	Largo	Corto	
Saldo a 31 de diciembre de 2007	1.566.268.449	26.589.303	1.592.857.752
Amortizaciones	(153.095.714)	-	(153.095.714)
Traspaso a dudoso o impagados	(6.527.995)	(26.589.303)	(33.117.298)
Traspaso de largo a corto	(22.671.245)	22.671.245	-
Saldo a 31 de diciembre de 2008	1.383.973.495	22.671.245	1.406.644.740

Durante el ejercicio 2008 se traspasaron a dudosos o impagados activos titulizados por importe de 33.117.298 euros, de los que 29.466.208 euros corresponden al principal y 3.651.090 euros corresponden a intereses.

En la amortización se recoge el importe de las amortizaciones extraordinarias y ordinarias vencidas, tanto cobradas como pendientes de cobro, siendo estas últimas dadas de baja de la cartera y traspasadas al epígrafe “Deudores”.

La fecha prevista del último vencimiento de los certificados de transmisión de hipoteca es el 15 de diciembre de 2050.

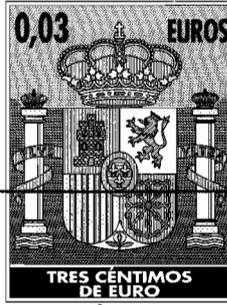
Los intereses devengados durante ejercicio 2008 por los certificados de transmisión de hipoteca se registran en el epígrafe “Ingresos financieros – Intereses certificados de transmisión de hipoteca” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta y han ascendido a 85.150.751,92 euros, no existiendo, a 31 de diciembre de 2008, intereses devengados no vencidos correspondientes.

5. INMOVILIZACIONES MATERIALES



HIPOCAT 12, Fondo de Titulización de Activos

0J2753306
Cuentas Anuales 2008



CLASE 8.^a

Tal y como se especifica en la nota 3.c. se traspasaron a fallidos activos titulizados por importe de 1.027.947 euros, de los que 970.760 euros corresponden a principal y 57.197 euros corresponden a intereses, dado que se encontraban en una situación de impago superior a 18 meses.

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 2008 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	Principal	Intereses Ordinarios	Total	%
Hasta 1 mes	639	132.642	334.320	466.962	11,88%
De 1 a 2 meses	427	197.302	637.002	834.304	21,22%
De 2 a 3 meses	227	152.415	590.228	742.643	18,89%
De 3 a 6 meses	244	244.160	1.042.800	1.286.960	32,74%
De 6 a 12 meses	72	107.078	468.358	575.436	14,64%
De 12 meses a 18 meses	2	6.333	18.742	25.075	0,63%
Total	1.611	839.930	3.091.450	3.931.380	100%

b) *Deudores dudosos principal, intereses y otros.*

Los saldos que figuran en el balance se corresponden con el importe pendiente a 31 de diciembre de 2008 de las cuotas vencidas y no cobradas de las participaciones hipotecarias, así como sus correspondientes intereses, por impago de los prestatarios que se hallan en situación dudosa.

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

**CLASE 8.^a**

	Recibos	Principal	Intereses Ordinarios	Total	%
Hasta 1 mes	3	0	73	73	0,01%
De 1 a 2 meses	2	254	2.670	2.924	0,31%
De 2 a 3 meses	4	1.657	4.009	5.666	0,60%
De 3 a 6 meses	13	3.612	41.813	45.425	4,83%
De 6 a 12 meses	123	157.053	688.785	845.838	89,86%
De 12 meses a 18 meses	7	9.026	32.247	41.273	4,39%
Total	152	171.602	769.597	941.199	100%

A 31 de diciembre del 2008, se ha registrado un importe de principal dudoso no vencido que asciende a 27.640.063,27 euros.

c) 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.

d) 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.

Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida, las características y garantías de los préstamos, así como la cobertura existente con el Fondo de Reserva constituido, los Administradores de la Sociedad Gestora no consideran necesaria la constitución de un fondo adicional en concepto de provisiones para insolvencias.

7. 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



CLASE 8.^a



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 2008 ha sido de 2.688.987,55 euros y se encuentran registrados en el epígrafe de “Ingresos financieros – Intereses financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

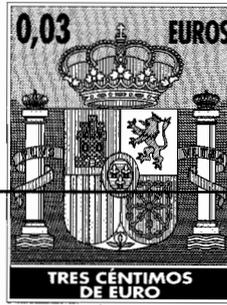
A 31 de diciembre de 2008, el epígrafe “Ajustes por periodificación” del activo del balance de situación adjunto incluye los intereses devengados no vencidos correspondientes a la cuenta corriente por importe de 194.003,62 euros.

8. 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



CLASE 8.ª



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
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



CLASE 8.ª



Durante el ejercicio 2008, los costes financieros de bonos de titulización de activos han ascendido a 84.145.828,80 euros, que se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros y gastos asimilados - Intereses de bonos de titulización de activos” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El tipo de interés medio para el ejercicio 2008 ha sido del 5,34%

A 31 de diciembre de 2008, se han devengado costes financieros no vencidos de bonos de titulización de activos por importe de 2.666.258,80 euros, que se encuentran registrados en el epígrafe “Ajustes por periodificación” del pasivo del balance de situación adjunto.

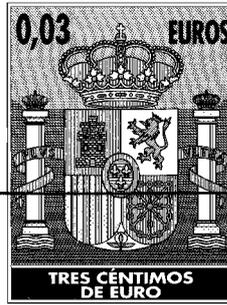
9. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

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”).

Se han efectuado amortizaciones, por tanto, al cierre del ejercicio el importe del préstamo de gastos iniciales es de 92.659,39 euros, que se encuentran registrados en el epígrafe “Deudas con Entidades de Crédito – Préstamo subordinado” del balance adjunto. El tipo de interés devengado durante el ejercicio 2008 fue de 5,45%.

En el ejercicio 2008, los intereses devengados del préstamo subordinado, correspondientes a la remuneración fija, han ascendido a 51.498,03 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.



CLASE 8.^a
[Barcode]

Al 31 de diciembre de 2008, existen intereses devengados y no vencidos del préstamo subordinado correspondientes a la remuneración fija, por importe de 143,67 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 5.798.727,46 euros.

El Fondo ha registrado en el epígrafe “Ajustes a pasivo según orden de prelación de pagos” del pasivo del balance de situación (véase Nota 3.i) la repercusión a los pasivos financieros del Fondo por el margen de intermediación negativo devengado en los últimos meses del ejercicio, por importe de 3.842.180 euros.

10. ACREEDORES COMERCIALES

El saldo del epígrafe “Acreedores comerciales” del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2008, corresponde básicamente al importe pendiente de pago en concepto de remuneración variable del préstamo subordinado, cuyo importe asciende a 10.436.804,40 euros (véase nota 9).

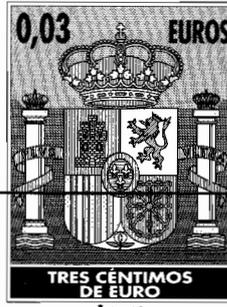
11. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

Permuta Financiera de Intereses (swap)

La Sociedad Gestora celebró, 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 2008 son las siguientes:

**CLASE 8.ª**

Operación Cubierta	Principal Nocional (*) (Importe en euros)	% Tipo interés (*)
Swap		
Receptor	1.254.342.677	4,36%
Pagador	1.254.342.677	5,22%

(*) Estimación realizada a 31 de diciembre de 2008

A 31 de diciembre de 2008, el importe de los intereses devengados no vencidos de la parte correspondiente al swap pagador asciende a 4.914.814,37 euros y el importe de los intereses devengados no vencidos de la parte correspondiente al swap receptor asciende a 4.098.506,70 euros. El resultado de estos intereses devengados no vencidos a la fecha mencionada asciende a 816.307,67 euros que se encuentra registrado en la rúbrica de "Ajustes por Periodificación" del pasivo del balance de situación adjunto.

El ingreso financiero neto del ejercicio 2008 ha ascendido a 9.018.342,88 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.

El gasto financiero neto del ejercicio 2008 ha ascendido a 816.307,67 euros y se encuentra registrado en la rúbrica "Gastos financieros – Intereses de la permuta financiera" del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

12. GASTOS POR COMISIONES Y GASTOS GENERALES

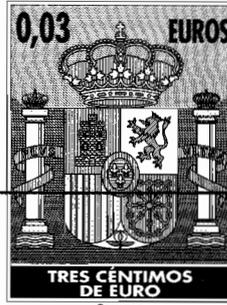
a) Comisión de Gestión

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.



HIPOCAT 12, Fondo de Titulización de Activos

0J2753315
Cuentas Anuales 2008



CLASE 8.^a
[Barcode]

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.

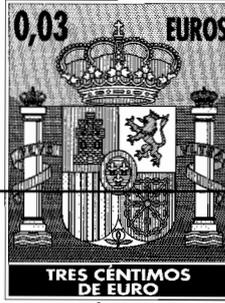
El Fondo tiene pendientes de inspección todos los impuestos que le son aplicables desde el momento de su constitución. En opinión de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, no existen contingencias que pudieran derivarse de los años abiertos a inspección.

Según se indica en la nota 3.g, en el ejercicio 2008, 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

0J2753318
Cuentas Anuales 2008



CLASE 8.^a
0000000000

Las anteriormente descritas CUENTAS ANUALES correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de Diciembre de 2008 (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 25 (ambas incluidas), en papel timbrado numerado del 0J2753294 al 0J2753318 ambos inclusive, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el día 31 de marzo de 2009.

D. Lluís Gasull Moros

D. Matías Torrellas Jovani

D. Jaime Sambola Pijuan

D. Ricard Climent Meca

D. Ignasi Martín Morales

Doña Cristina Puig Carrasco, Secretario no consejero del Consejo de Administración de la sociedad, doy fe que los miembros del Consejo de Administración arriba firmantes han formulado de forma simultánea a las cuentas anuales el Informe de Gestión del ejercicio 2008. Por un error en la impresión no se ha incluido en las hojas de papel timbrado, clase 8ª números 0J2753294 al 0J2753318 el informe de gestión que se adjunta en las siguientes 5 hojas de papel timbrado, clase 8ª, números 0J6619403 al 0J6619407 firmadas por mi en señal de identificación del Informe de Gestión efectivamente formulado por el Consejo de Administración de la sociedad.

Vale la enmienda,
FIRMA DEL SECRETARIO



CLASE 8.^a
1000000000

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 8ª**

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.^a**

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.

