

Informe de Auditoría

TDA 25, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2011

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, Sociedad Gestora de TDA 25, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 25, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2011, 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 2011 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 25, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS al 31 de diciembre de 2011, 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.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2011 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 2011. 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

PARA INCORPORAR AL PROTOCOLO

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2012 Nº 01/12/05421
COPIA GRATUITA

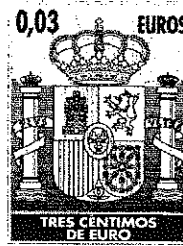
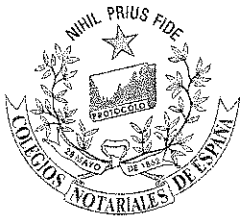
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

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



Francisco J. Fuentes García

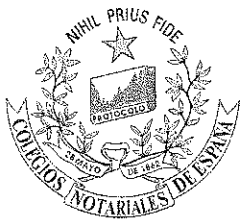
16 de abril de 2012



OK6816625

CLASE 8.ª

TDA 25,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



3-210



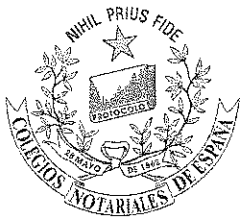
CLASE 8.ª



OK6816626

ÍNDICE

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



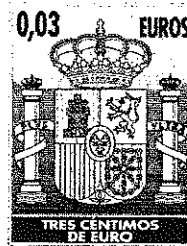
OK6816627

CLASE 8.^a

BALANCES DE SITUACIÓN



7-210



OK6816628

CLASE 8.ª

TDA 25, F.T.A.
Balances de Situación
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2011	2010
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE			
I. Activos financieros a largo plazo		144.799	157.904
Derechos de crédito	6	144.799	157.904
Participaciones hipotecarias		87.800	101.232
Certificados de transmisión hipotecaria		15.431	16.558
Activos dudosos		41.906	40.237
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(338)	(123)
II. Activos por impuestos diferido		-	-
III. Otros activos no corrientes		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE		15.222	11.247
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	6.114	4.161
V. Activos financieros a corto plazo	6	7.505	5.743
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	1
Derechos de crédito		3.579	3.803
Participaciones hipotecarias		567	573
Certificados de transmisión hipotecaria		2.917	504
Activos dudosos		(405)	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		260	862
Intereses y gastos devengados no vencidos		587	-
Intereses vencidos e impagados		-	2
VI. Ajustes por periodificaciones		-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	1.603	1.341
Tesorería		1.603	1.341
TOTAL ACTIVO		<u>160.021</u>	<u>169.151</u>



9-210



CLASE 8.ª



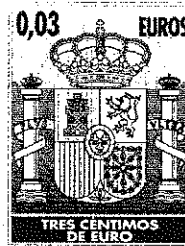
OK6816629

TDA 25, F.T.A.
Balances de Situación
31 de diciembre

	Nota.	Miles de euros	
		2011	2010
PASIVO			
A) PASIVO NO CORRIENTE			
I. Provisiones a largo plazo		152.056	161.073
II. Pasivos financieros a largo plazo	9	152.056	161.073
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas		135.458	144.625
Series subordinadas		14.700	14.700
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado		443	443
Crédito línea de liquidez		530	530
Derivados			
Derivados de cobertura	11	925	775
III. Pasivo por impuesto diferido		-	-
B) PASIVO CORRIENTE		9.055	8.562
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Pasivos financieros a corto plazo	9	8.585	6.085
Acreedores y otras cuentas a pagar		567	377
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas		7.064	4.880
Intereses y gastos devengados no vencidos		64	416
Intereses vencidos e impagados		684	-
Deudas con entidades de crédito			
Otras deudas con entidades de crédito		-	20
Intereses y gastos devengados no vencidos		1	80
Intereses vencidos e impagados		63	-
Derivados			
Derivados de cobertura	11	142	312
VII. Ajustes por periodificaciones		470	2.477
Comisiones			
Comisión sociedad gestora		1	2
Comisión variable - resultados realizados		463	2.471
Otros		6	4
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(1.090)	(484)
VIII. Activos financieros disponibles para la venta		-	-
IX. Cobertura de flujos de efectivo	11	(1.090)	(484)
X. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		-	-
XI. Gastos de constitución en transición		-	-
TOTAL PASIVO		160.021	169.151



11-210

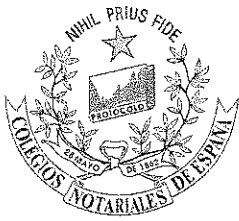


OK6816630

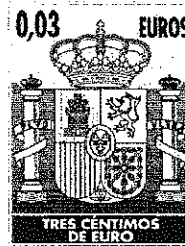
CLASE 8.ª

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

R03270450



CLASE 8.ª



OK6816631

TDA 25, F.T.A.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias

Nota	Miles de euros	
	2011	2010
1. Intereses y rendimientos asimilados	4.444	5.237
Derechos de crédito	4.425	5.227
Otros activos financieros	19	10
2. Intereses y cargas asimilados	(2.513)	(4.381)
Obligaciones y otros valores negociables	(2.503)	(1.664)
Deudas con entidades de crédito	(10)	(5)
Otros pasivos financieros	-	(2.712)
3. Resultados de las operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	(1.027)	-
A) MARGEN DE INTERESES	904	856
4. Resultado de operaciones financieras (neto)	(1)	(1)
Otros	(1)	(1)
5. Diferencias de cambio (neto)	-	-
6. Otros ingresos de explotación	-	-
7. Otros gastos de explotación	(598)	(1.570)
Servicios exteriores		
Servicios de profesionales independientes	(513)	(45)
Servicios bancarios y similares	(1)	(1)
Tributos	-	-
Otros gastos de gestión corriente		
Comisión de sociedad gestora	(61)	(64)
Comisión del agente financiero/pagos	(17)	(17)
Comisión variable - resultados realizados	-	(1.431)
Otros gastos	(6)	(12)
8. Deterioro de activos financieros (neto)	(2.313)	715
Deterioro neto de derechos de crédito (-)	(2.313)	715
9. Dotaciones a provisiones (neto)	-	-
10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	-	-
11. Repercusión de pérdidas (ganancias)	2.008	-
B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-	-
12. Impuesto sobre beneficios	-	-
C) RESULTADO DEL PERIODO	-	-



15-210



OK6816632

CLASE 8.ª

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

R03270452



17-210



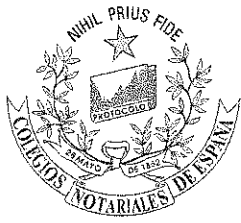
OK6816633

CLASE 8.ª

TDA 25, F.T.A.

Estados de Flujos de Efectivo

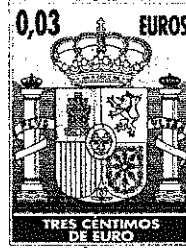
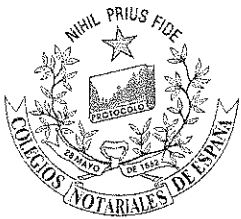
	Nota	Miles de euros	
		2011	2010
A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones		819	1.141
Intereses cobrados de los activos titulizados		745	1.095
Intereses pagados por valores de titulización		4.547	5.256
Cobros/pagos netos por operaciones de derivados		(2.168)	(1.434)
Intereses cobrados de inversiones financieras		(1.653)	(2.737)
Intereses cobrados de inversiones financieras		19	10
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo		(78)	(81)
Comisiones pagadas a la sociedad gestora		(61)	(64)
Comisiones pagadas al agente financiero		(17)	(17)
3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo		152	127
Recuperaciones de fallidos		-	-
Otros		152	127
B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN		(557)	(1.658)
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		(29)	(1.600)
Cobros por amortización de derechos de crédito		6.954	12.056
Pagos por amortización de valores de titulización		(6.983)	(13.656)
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo		(528)	(58)
Administradores públicas-Pasivo		(6)	(4)
Otros deudores y acreedores		(522)	(54)
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		262	(517)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	8	1.341	1.858
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	8	1.603	1.341



OK6816634

CLASE 8.ª

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS



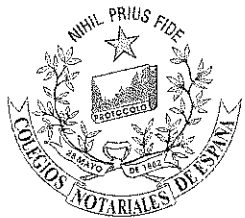
OK6816635

CLASE 8.ª

TDA 25, F.T.A.

Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos

	Miles de euros	
	2011	2010
INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		
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	(1.633)	(1.673)
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	(1.633)	(1.673)
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1.027	2.712
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	606	(1.039)
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 del 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)	-	-



23-210

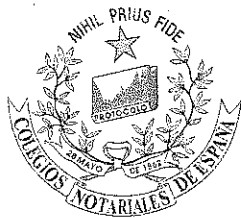


OK6816636

CLASE 8.ª

MEMORIA

R03270456



25-210



OK6816637

CLASE 8.ª

TDA 25, Fondo de Titulización de Activos

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2011

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

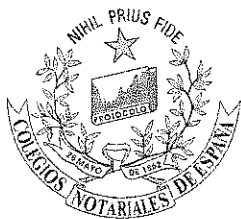
TDA 25, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 28 de julio de 2006, agrupando un importe total de Participaciones Hipotecarias y de Certificados de Transmisión de Hipoteca de 265.000.000 euros (Nota 6). La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 2 de agosto de 2006.

Con fecha 28 de julio de 2006 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de Bonos de Titulización por 265.000 miles de euros (Nota 9).

El activo del Fondo está integrado por Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, Credifimo, E.F.C., S.A.U. – Credifimo (actualmente Banca Cívica) y Banco Gallego, sobre préstamos concedidos para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda situada en territorio español, con garantía hipotecaria sobre un inmueble valorado por una Sociedad de Tasación inscrita en el Registro Especial del Banco de España.

Los Préstamos Hipotecarios, por sus características, se clasifican en dos categorías:

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



CLASE 8ª



OK6816638

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

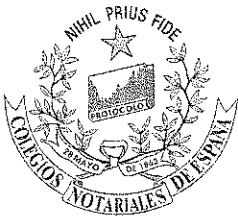
El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupe y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización emitidos y los Préstamos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de Participaciones y Certificados de Préstamos Hipotecarios que adquiera de entidades de crédito, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

b) Duración del Fondo

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

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



OK6816639

CLASE 8.ª

c) Recursos Disponibles del Fondo

Los Recursos Disponibles en cada Fecha de Pago para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención, serán el importe depositado en la Cuenta de Tesorería que estará compuesto por:

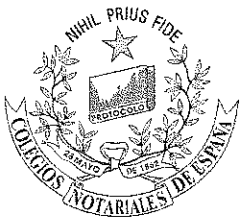
1. cualquier cantidad en concepto de intereses devengados y principal que corresponda a las Participaciones y a los Certificados agrupados en el Fondo, que corresponden a los tres Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores;
2. las cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva, transferidos, en su caso, desde la Cuenta de Reinversión;
3. los rendimientos producidos por los saldos de las cuentas del Fondo,
4. las Cantidades Netas percibidas en virtud de los Contratos de Derivados,
5. en su caso, el Avance Técnico,
6. en la primera Fecha de Pago, el importe dispuesto de la Línea de Liquidez.
7. las cantidades depositadas en la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez que, en su caso, sean necesarias para hacer frente a las obligaciones de pago previstas en el Folleto de Emisión.
8. cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo.

En caso de liquidación del Fondo, estará disponible el importe de la liquidación de los activos del Fondo y serán Recursos Disponibles del Fondo todos los importes depositados en la Cuenta de Tesorería, en la Cuenta de Cobros, en la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez y, en su Tesorería, incluyendo los rendimientos producidos.

d) Insolvencia del Fondo

Con carácter, los Recursos Disponibles del Fondo serán aplicados, en cada Fecha de Pago, a los siguientes conceptos, estableciéndose como Orden de Prelación de Pagos el que se enumera a continuación:

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



31-210



OK6816640

CLASE 8.ª

2. Pago de la comisión a la Sociedad Gestora.
3. Pago, en su caso, de las Cantidades Netas a pagar por el Fondo en virtud de los Contratos de Derivados, y, solamente en el caso de resolución de los citados Contratos por incumplimiento del Fondo o por ser éste la parte afectada por circunstancias objetivas sobrevenidas, abono de las cantidades a satisfacer por el Fondo que correspondan al pago liquidativo, si procede.
4. Pago de los intereses devengados de los importes dispuestos con cargo a la Línea de Liquidez.
5. En su momento, amortización del principal dispuesto de la Línea de Liquidez según corresponda.
6. Pago de Intereses de los Bonos de las Series A1, A2 y Pago NAS-IO.
7. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie B. Se procederá a la postergación de este pago al 11º lugar en el caso de que, en la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado hasta dicha Fecha de Pago de los Préstamos Hipotecarios Fallidos (sin deducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos Préstamos Hipotecarios Fallidos) representen más del 6,4% del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Préstamos Hipotecarios a la Fecha de Constitución del Fondo, siempre que los Bonos de la Serie A no hayan sido amortizados totalmente.
8. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie C. Se procederá a la postergación de este pago al 12º lugar en el caso de que, en la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado hasta dicha Fecha de Pago de los Préstamos Hipotecarios Fallidos (sin deducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos Préstamos Hipotecarios Fallidos) representen más del 4,9% del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Préstamos Hipotecarios a la Fecha de Constitución del Fondo, siempre que los Bonos de las Series A y B no hayan sido amortizados completamente.
9. Pago de Intereses de los Bonos de la Serie D. Se procederá a la postergación de este pago al 13º lugar en el caso de que, en la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado hasta dicha Fecha de Pago de los Préstamos Hipotecarios Fallidos (sin deducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos Préstamos Hipotecarios Fallidos) representen más del 3,9% del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Préstamos Hipotecarios a la Fecha de Constitución del Fondo, siempre que los Bonos de las Series A, B y C no hayan sido amortizados completamente.



OK6816641

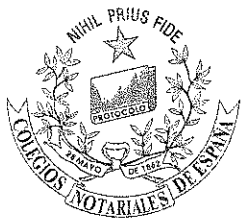
CLASE 8ª

10. Amortización de los Bonos, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4.9. de la Nota de Valores.
11. En el caso del número (7º) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Clase A, Intereses de los Bonos de la Serie B.
12. En el caso del número (8º) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Clase A y los Bonos de la Serie B, Intereses de los Bonos de la Serie C.
13. En el caso del número (9º) anterior y hasta la total amortización de los Bonos de la Clase A, los Bonos de la Serie B y los Bonos de la Serie C, Intereses de los Bonos de la Serie D.
14. Dotación, en su caso, del Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Requerido.
15. Retención de la cantidad establecida en el Folleto de Emisión, para realizar la dotación para el Fondo de Amortización de la Línea de Liquidez.
16. Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo de los Contratos de Derivados.
17. En su caso, pago de intereses del Préstamo para Gastos Iniciales.
18. En su caso, amortización del principal del Préstamo para Gastos Iniciales.
19. Margen de Intermediación Financiera (Comisión Variable de las Entidades Cedentes) que se determina por la diferencia entre los Recursos disponibles en cada fecha de pago y los pagos que debe realizar el Fondo (apartados 1 a 18 anteriores).

Otras reglas:

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

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



OK6816642

CLASE 8.ª

La prelación entre los pagos a realizar en concepto de amortización de la Línea de Liquidez, en su caso, amortización del Préstamo para Gastos Iniciales y Margen de Intermediación Financiera se imputará individualmente para cada Cedente, procediéndose a dichos pagos según lo que resulte de las Cuentas Individualizadas de cada uno de ellos, según lo previsto en el Contrato de Gestión Interna Individualizada.

e) Gestión del Fondo

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

Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, es la gestora del Fondo y, percibirá por su gestión, en cada Fecha de Pago una comisión de gestión que se devengará trimestralmente, igual, a una parte fija de 5.000 euros más una cuarta parte del 0,025% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y de los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior. Dicha comisión se entenderá bruta, en el sentido de incluir cualquier impuesto directo o indirecto o retención que pudiera gravar la misma. La comisión en cada Fecha de Pago no podrá ser inferior a 10.000 euros y no podrá ser superior a 19.000 euros. Estas cantidades serán actualizadas al comienzo de cada año natural (comenzando en enero de 2007) de acuerdo con el Índice General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya.

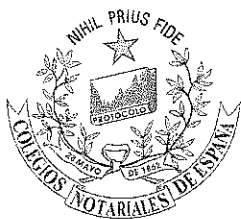
f) Administrador de los Derechos de Crédito

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

g) Agente financiero del Fondo

La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo ha realizado con el Banco Santander Central Hispano, S.A., en adelante el SCH, 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.



OK6816643

CLASE 8.^a

- 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, SCH, 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, pagadera trimestralmente en cada Fecha de Pago a razón de 3.000 euros al trimestre, más (ii) una comisión variable anual igual al resultado de aplicar el 0,0035% sobre el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las Participaciones y los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en que deba abonarse la misma, pagadera trimestralmente.

h) Contraparte del Swap

La Sociedad Gestora concertó en representación y por cuenta del Fondo, con Bear Stearns Bank (actualmente JP Morgan Chase Bank), un Contrato de Permuta Financiera de Intereses o Swap.

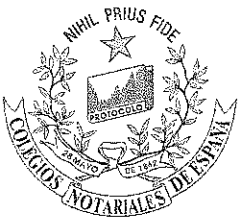
i) Contraparte de los Préstamos Subordinados

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

j) Normativa legal

TDA 25, Fondo de Titulización de Activos, 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 28 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción.



OK6816644

CLASE 8.ª

- (v) La Circular 2/2009 de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.
- (vi) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

k) Régimen de tributación

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto sobre Sociedades. Se encuentra exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados.

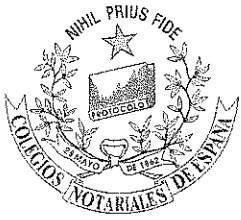
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

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

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de Titulación de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización ha formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo del ejercicio 2011. 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.



OK6816645

CLASE 8.ª

b) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de los estados financieros

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 períodos sucesivos.

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

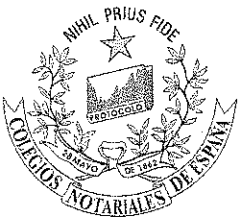
- Las pérdidas por deterioro de activos financieros (Nota 3.k).
- El valor razonable de la permuta financiera de intereses o Swap (Notas 3.j); y
- Cancelación anticipada (Nota 1.b).

c) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2011, las correspondientes al ejercicio anterior, por lo que, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2010 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2011 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2010.

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 estados de ingresos y gastos.



OK6816646

CLASE 8.ª

e) **Elementos recogidos en varias partidas**

En la confección de estas cuentas anuales no se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del Balance.

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

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

a) **Empresa en funcionamiento.**

El Consejo de Administración de Titulización de Activos S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización 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**

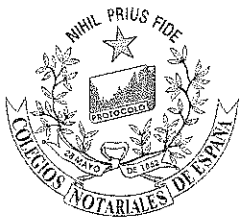
Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos, siempre que su cuantía pueda determinarse con fiabilidad.

c) **Corriente y no corriente**

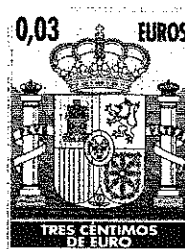
Se corresponden con activos y pasivos corrientes aquellos elementos cuyo vencimiento total o parcial, enajenación o realización, se espera que se produzca en un plazo máximo de un año a partir de la fecha del balance, clasificándose el resto como no corrientes.

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.



45-210



OK6816647

CLASE 8.ª

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

e) Activos financieros

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

• **Préstamos y partidas a cobrar**

En esta categoría se clasificarán 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 valorarán inicialmente por su valor razonable. Este valor razonable es el precio de la transacción, que equivaldrá 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.

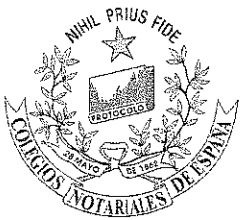
Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

f) Intereses y gastos devengados no vencidos

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

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

CLASE 8.^a

OK6816648

g) Pasivos financieros

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

- Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasificarán, 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 registrarán 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.

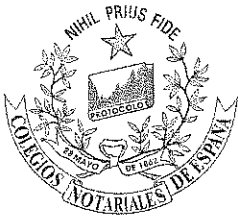
Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Se considerarán costes directamente atribuibles a las emisiones los costes de dirección y aseguramiento de la emisión, la comisión inicial de la sociedad gestora si hubiere, las tasas del órgano regulador, los costes de registro de los folletos de emisión, los costes derivados de la admisión a negociación de los valores emitidos, entre otros.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.



0K6816649

CLASE 8.ª

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.

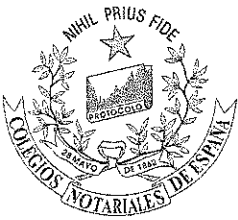
Dicha reversión se registra como un gasto en la partida "Repercusión de pérdidas (ganancias)" en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros de los pasivos financieros que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese realizado la repercusión de pérdidas.

Cancelación

La cancelación o baja del pasivo se podrá 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.



OK6816650

CLASE 8.ª**i) Impuesto sobre Sociedades**

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

j) Coberturas contables

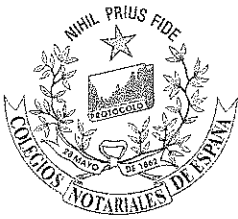
El Fondo utiliza derivados financieros negociados de forma bilateral con la contraparte fuera de mercados organizados ("derivados OTC").

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

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

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

- Cobertura del valor razonable: cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo en particular que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Cobertura de los flujos de efectivo: cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de los flujos de efectivo. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconocerá 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.



OK6816651

CLASE 8.ª

La eficacia de la cobertura de los derivados definidos como de cobertura, queda debidamente documentada por medio de los test de efectividad que realiza el Fondo, para verificar que las diferencias producidas por la variaciones de valor razonable o de los flujos de efectivo entre el elemento cubierto y su cobertura se mantiene en parámetros razonables a lo largo de la vida de las operaciones, cumpliendo así las previsiones establecidas en el momento de la contratación.

Una cobertura se considerará 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.

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.

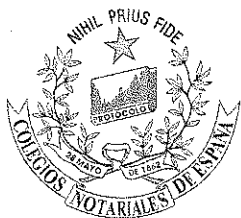
El Fondo clasifica sus coberturas contables en coberturas de flujo de riesgo, en función del tipo de riesgo que cubran.

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.



55-210



OK6816652

CLASE 8.ª

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

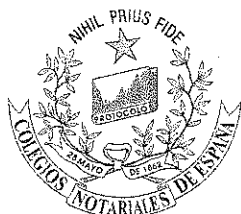
En la estimación de los flujos de efectivo futuros de instrumentos que cuenten con garantías reales, siempre que éstas se hayan considerado en la cesión del instrumentos o figuren en la información facilitada al titular de los pasivos emitidos por el Fondo, se tienen en cuenta los flujos que se obtendrían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

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

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

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 doce meses.

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



OK6816653

CLASE 8.^a

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 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

criterio aplicado desde del 1 de julio de 2010	(%)	
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

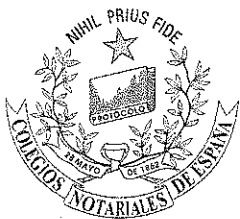
criterio aplicado desde el 1 de enero de 2009 hasta el 1 de julio de 2010	Riesgos con empresas y empresarios (%)	Riesgos con resto de deudores (%)
Hasta 6 meses	5,3	4,5
Más de 6 meses, sin exceder de 12	27,8	27,4
Más de 12 meses, sin exceder de 18	65,1	60,5
Más de 18 meses, sin exceder de 24	95,8	93,3
Más de 24 meses	100,0	100,0

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%.



59-210



OK6816654

CLASE 8.ª

- (ii) Fincas rústicas en explotación, y oficinas, locales y naves polivalentes terminadas. Incluye terrenos no declarados como urbanizables en los que no está autorizada la edificación para usos distintos a su naturaleza agrícola, forestal o ganadera; así como los inmuebles de uso polivalente, vinculados o no a una explotación económica, que no incorporan características o elementos constructivos que limiten o dificulten su uso polivalente y por ello su fácil realización en efectivo. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 70%.
- (iii) Viviendas terminadas (resto). Incluye las viviendas terminadas que, a la fecha a que se refieren los estados financieros, cuentan con la correspondiente cédula de habitabilidad u ocupación expedida por la autoridad administrativa correspondiente pero que no están cualificadas para su consideración en el apartado (i) anterior. El valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 60%.
- (iv) Parcelas, solares y resto de activos inmobiliarios. El valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación ponderado por un 50%.
- (v) En el supuesto en que la Sociedad Gestora no haya recibido la información necesaria para determinar el tipo de bien sobre el que recae la garantía, el valor de los derechos recibidos en garantía será como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.



OK6816655

CLASE 8.ª

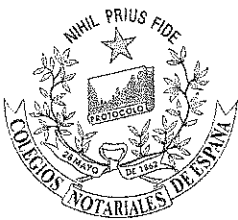
Desde el 1 de julio de 2010, la cobertura por riesgo de crédito aplicable a todas las operaciones calificadas como "activos dudosos" a que se refieren los apartados anteriores se debe estimar aplicando al importe del riesgo vivo pendiente que exceda del valor de la garantía, estimada de acuerdo con la 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. Con anterioridad al 1 de julio de 2010, se debían aplicar los siguientes criterios:

- Operaciones con garantía real sobre viviendas terminadas: el porcentaje de cobertura a aplicado a los instrumentos de deuda que contaban con garantía de primera hipoteca sobre viviendas terminadas, así como a los arrendamientos financieros sobre tales bienes, siempre que su riesgo vivo era igual o inferior al 80% del valor de tasación de las viviendas, era el 2%. No obstante, transcurridos tres años sin que se extinguiera la deuda o el Fondo adquiriera la propiedad de las viviendas, se consideraba que dicha adjudicación no iba a producirse y se aplicaban a los riesgos vivos los siguientes porcentajes de cobertura:

	(%)
Más de 3 años, sin exceder de 4 años	25
Más de 4 años, sin exceder de 5 años	50
Más de 5 años, sin exceder de 6 años	75
Más de 6 años	100

- Otras operaciones con garantía real: los porcentajes de cobertura aplicados a las operaciones que contaban con garantías reales sobre bienes inmuebles, incluidas aquellas operaciones con garantías sobre viviendas terminadas excluidas del apartado anterior, siempre que la Sociedad Gestora o las entidades cedentes hubieran iniciado los trámites para ejecutar dichos bienes y éstos tuvieran un valor sustancial en relación con el importe de la deuda, eran los que se indican a continuación, distinguiendo según el deudor fuera una empresa o empresario u otro tipo:

	Empresas y empresarios (%)	Resto de deudores (%)
Hasta 6 meses	4,5	3,8
Más de 6 meses, sin exceder de 12	23,6	23,3
Más de 12 meses, sin exceder de 18	55,3	47,2
Más de 18 meses, sin exceder de 24	81,4	79,3
Más de 24 meses	100,0	100,0

**CLASE 8.ª**

OK6816656

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 2011 y 2010 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.

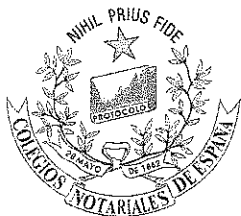
El reconocimiento en la cuenta de pérdidas y ganancias del devengo de intereses sobre la base de los términos contractuales se interrumpe para todos los instrumentos de deuda calificados como dudosos. El criterio anterior se entiende sin perjuicio de la recuperación del importe de la pérdida por deterioro 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 Entidad ha calculado el deterioro de los ejercicios 2011 y 2010 de los activos financieros del Fondo al cierre del ejercicio, habiendo aplicado los porcentajes de cobertura en vigor a dicha fecha.

D) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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



OK6816657

CLASE 8.ª

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

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

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

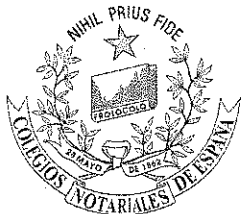
Posteriormente los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran por el menor importe entre su valor en libros, calculado en la fecha de su asignación a esta categoría, y su valor razonable, neto de los costes de venta estimados.

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

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

4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

Durante el ejercicio 2011 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.



OK6816658

CLASE 8.ª

5. RIESGO ASOCIADO CON ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo de mercado

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

- Riesgo de tipo de interés

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

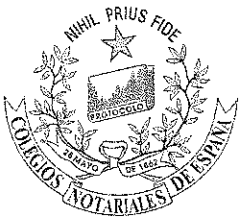
Desde la constitución la sociedad gestora, por cuenta del Fondo contrató una permuta financiera que intercambia los flujos de los préstamos por el de los bonos más un Spread, de forma que neutraliza el efecto que sobre los flujos futuros del Fondo tendría el hecho de tener distintos índices de referencia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

- 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.



OK6816659

CLASE 8.^a

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

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

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

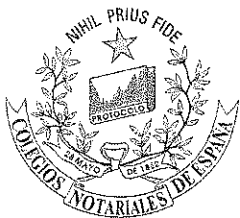
Riesgo de crédito

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

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo gestionado por Titulización de Activos S.G.F.T., S.A. y recogida en el 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.

CLASE 8.^a

OK6816660

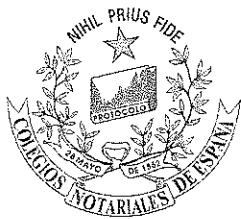
El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2011 y 2010:

	Miles de euros	
	2011	2010
Derechos de crédito	152.304	163.646
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	1
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.603	1.341
Total Riesgo	153.907	164.988

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de la cartera de Activos Financieros a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2011		Total
No corriente	Corriente		
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	-	-
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	87.800	3.579	91.379
Certificados de transmisión hipotecaria	15.431	567	15.998
Activos dudosos	41.906	2.917	44.823
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(338)	(405)	(743)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	260	260
Intereses vencidos e impagados	-	587	587
	144.799	7.505	152.304



OK6816661

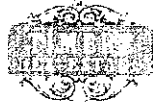
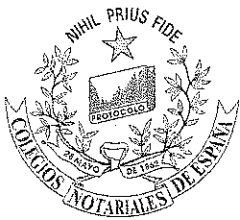
CLASE 8.^a

	Miles de euros		
	2010		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	1	1
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	101.232	3.803	105.035
Certificados de transmisión hipotecaria	16.558	573	17.131
Activos dudosos	40.237	504	40.741
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(123)	-	(123)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	862	862
	<u>157.904</u>	<u>5.743</u>	<u>163.647</u>

6.1 Derechos de crédito

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca tienen las siguientes características:

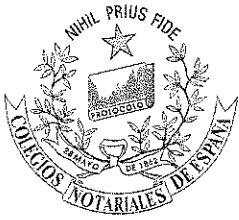
- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representados por un Título Múltiple representativo de las Participaciones y Certificados.
- Cada Cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, el Título Múltiple emitido por él mismo, representativo de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca, por uno nuevo que recoja las nuevas características de las mismas como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los Préstamos Hipotecarios.
- Cada Cedente, tan pronto como tenga conocimiento de que alguna de las Participaciones y/o Certificados por él emitidos o que alguno de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se han emitido aquéllos, no se ajusta a las mencionadas declaraciones, 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.



OK6816662

CLASE 8.ª

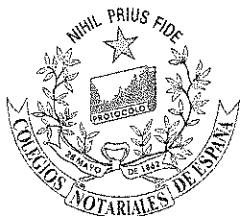
- El Cedente afectado se compromete a formalizar la sustitución de Participaciones y Certificados en escritura pública y en la forma y plazo que establezca la Sociedad Gestora, así como a proporcionar la información sobre los mismos que considere necesaria la Sociedad Gestora. La sustitución se comunicará 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 2011 es del 3,76% (2010: 3,80%) .
- Los Préstamos Hipotecarios participados son todos a tipo de interés variable, sin perjuicio de que durante un periodo inicial de los mismos puedan haberse acordado tipos fijos, así como, puede tener establecidos unos límites máximos y/o mínimos del tipo de interés aplicable.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios participados y dan derecho al titular de la participación a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la Entidad Emisora por los Préstamos Hipotecarios participados, así como la totalidad de los intereses que reciba la Entidad Emisora por dichos Préstamos.
- El abono por cada Cedente al Fondo de las cantidades recibidas por los Préstamos Hipotecarios que administre se realizará de la siguiente forma:
 - a) CREDIFIMO realizarán sus ingresos semanalmente, cada martes o, en caso de no ser Día Hábil, los ingresos se realizarán el Día Hábil inmediatamente posterior. BANCO GALLEGO realizará sus ingresos cada dos días hábiles.
 - b) La cantidad total que cada Cedente deberá entregar al Fondo en la Fecha de Cobro correspondiente, será la cantidad total que el Cedente de que se trate haya recaudado de los Préstamos Hipotecarios que administre desde la anterior Fecha de Cobro.
 - c) El día 20 de cada mes ("Fecha de Cálculo") o en caso de no ser este Día Hábil el Día Hábil inmediatamente anterior, la Sociedad Gestora dará instrucciones al Agente Financiero para que traspase a la Cuenta de Tesorería la Cantidad Recaudada en el Periodo de Cálculo anterior a dicha Fecha de Cálculo. La primera fecha de cálculo fue el 20 de septiembre de 2006.



OK6816663

CLASE 8.ª

- 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 SCH.
- 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 han sido 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 las Entidades 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.



OK6816664

CLASE 8.ª

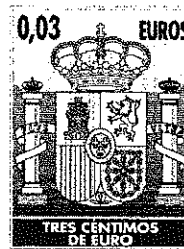
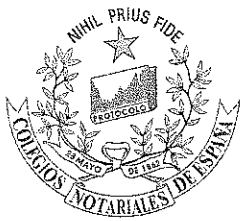
- Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor a efectos de seguro fijado por la tasación del inmueble, o por el valor que haya resultado a efectos de seguro, o por el valor inicial del préstamo o al menos, por el saldo del préstamo.
- Las Participaciones Hipotecarias y los 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 2 de agosto de 2006.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo, el Emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos, correspondientes a Préstamos Hipotecarios no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora.

Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de recompra de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

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

El movimiento de los derechos de crédito durante los ejercicios 2011 y 2010 ha sido el siguiente:

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



OK6816665

CLASE 8.^a

	Miles de euros			
	2010			
	Saldo inicial	Adiciones	Amortizaciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	119.701	-	(14.666)	105.035
Certificados de transmisión hipotecaria	20.505	-	(3.374)	17.131
Activos dudosos	39.838	2.571	(1.668)	40.741
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(1.265)	715	427	(123)
Intereses y gastos devengados no vencidos	412	5.706	(5.256)	862
	<u>179.191</u>	<u>8.992</u>	<u>(24.537)</u>	<u>163.646</u>

El saldo registrado como amortizaciones en el movimiento de las correcciones de valor por deterioro de activos a 31 de diciembre de 2011 (2010: 427 miles de euros), se corresponde con la reversión del deterioro de los préstamos fallidos dados de baja durante el ejercicio, que no han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El saldo registrado como amortizaciones de las participaciones hipotecarias y de los certificados de transmisión hipotecaria, incluye a 31 de diciembre de 2011, 3.753 miles de euros (2010: 5.081 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.

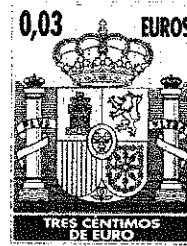
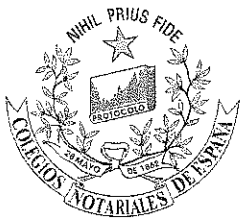
Al 31 de diciembre de 2011 la tasa de amortización anticipada del conjunto de activos financieros fue del 1,95% (2010: 4,65%).

Al 31 de diciembre de 2011 el tipo de interés medio de la cartera era del 3,76% (2010: 3,80%), con un tipo máximo de 6,99% (2010: 6,99%) y mínimo de 1,50% (2010: 1%).

Durante los ejercicios 2011 y 2010 se han devengado intereses de Derechos de Crédito por importe de 4.425 miles de euros (2010: 5.227 miles de euros), de los que 260 miles de euros (2010: 862 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento y 587 miles de euros se encuentran vencidos e impagados, estando registrados en el epígrafe "Derechos de crédito" del activo del balance de situación a 31 de diciembre.

Al 31 de diciembre de 2011 la pérdida imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionada con los citados activos deteriorados es de 2.313 miles de euros (2010: ganancia de 715 miles de euros) de los que 107 miles de euros corresponden a ingresos por la recuperación de intereses no reconocidos, habiéndose registrado en la cuenta "Deterioro neto de derechos de crédito".

Ni al 31 de diciembre de 2011 ni al 31 de diciembre de 2010 se han realizado reclasificaciones de activos.



OK6816666

CLASE 8.ª

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.

7. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre de 2011 y 2010 se corresponde con los activos adjudicados al cierre del ejercicio.

Los únicos movimientos habidos a lo largo de los ejercicios 2011 y 2010 se corresponden con las altas de los activos.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el Fondo no poseía ningún inmueble adjudicado de valor significativo, individualmente considerado.

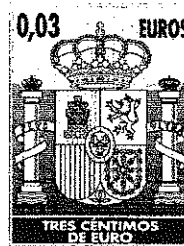
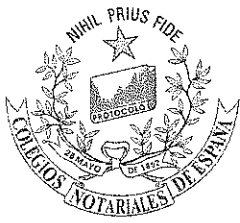
Al 31 de diciembre de 2011, la información agrupada por valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados, de los bienes inmuebles adjudicados no significativos individualmente considerados es la siguiente:

Datos en miles de euros

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

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

Al 31 de diciembre de 2011, la propiedad real de los inmuebles adjudicados pertenece al Fondo.



OK6816667

CLASE 8.ª

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que figura en el balance de situación se corresponde con el efectivo depositado en el SCH como materialización de una Cuenta de Cobros (a través de la cual se materializarán en cada Fecha de Cobro todos los ingresos que el Fondo debe recibir de los cedentes derivados de los préstamos hipotecarios), de una Cuenta de Tesorería (en la cual el Fondo transferirá desde la Cuenta de Cobros, todos los ingresos de los cedentes anteriormente mencionados) y una Cuenta de Línea de Liquidez. Las cuentas devengarán un interés, que se liquidará mensualmente, igual al que resulte de disminuir con un margen de 0,15% la media de los Tipos Eonia diarios correspondientes al mes en curso.

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

	Miles de euros	
	2011	2010
Tesorería	1.603	1.341
	<u>1.603</u>	<u>1.341</u>

Como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos, se constituyó en la fecha de desembolso con cargo a parte del precio de emisión de los Valores una vez satisfecho el precio de las Participaciones y los Certificados, un Fondo de Reserva por un importe de 2.597 miles de euros.

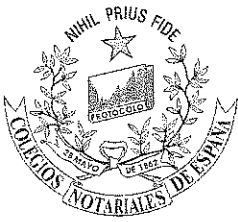
En cada fecha de pago, se dotará al Fondo de Reserva hasta alcanzar el nivel requerido, que será la menor de las siguientes cantidades:

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

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

Al 31 de diciembre de 2011, el Fondo de Reserva se encuentra por debajo del nivel requerido en 2.597 miles de euros (2010: 2.597 miles de euros).

Ni a 31 de diciembre de 2011 ni a 31 de diciembre de 2010 existen intereses devengados pendientes de cobro de la cuenta de tesorería por importe significativo.



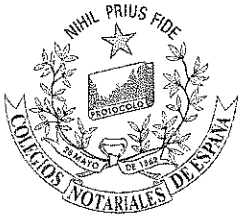
OK6816668

CLASE 8.ª

9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de Pasivos Financieros a 31 de diciembre de 2011 y 2010 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2011		
	No corriente	Corriente	Total
Acreeedores y otras cuentas a pagar	-	567	567
Obligaciones y otros valores negociables	-	567	567
Series no subordinadas	135.458	7.064	142.522
Series subordinadas	14.700	-	14.700
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	64	64
Intereses vencidos e impagados	-	684	684
	<u>150.158</u>	<u>7.812</u>	<u>157.970</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	443	-	443
Crédito línea de liquidez	530	-	530
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	1	1
Intereses vencidos e impagados	-	63	63
	<u>973</u>	<u>64</u>	<u>1.037</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	925	142	1.067
	<u>925</u>	<u>142</u>	<u>1.067</u>
	Miles de euros		
	2010		
	No corriente	Corriente	Total
Acreeedores y otras cuentas a pagar	-	377	377
Obligaciones y otros valores negociables	-	377	377
Series no subordinadas	144.625	4.880	149.505
Series subordinadas	14.700	-	14.700
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	416	416
	<u>159.325</u>	<u>5.296</u>	<u>164.621</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	443	-	443
Crédito línea de liquidez	530	-	530
Otras deudas con entidades de crédito	-	20	20
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	80	80
	<u>973</u>	<u>100</u>	<u>1.073</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	775	312	1.087
	<u>775</u>	<u>312</u>	<u>1.087</u>



OK6816669

CLASE 8.^a

9.1 Obligaciones y otros valores negociables

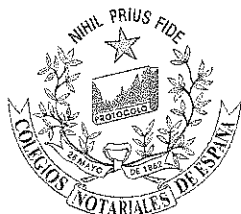
La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de Bonos de Titulización por importe de 265.000.000 euros. Esta emisión estará constituida por 2.650 Bonos divididos en cuatro clases, representados mediante anotaciones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

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

Composición de la emisión

El importe total de la emisión de Bonos se agrupa en cuatro Clases de la siguiente manera:

- a) La Clase A estará compuesta por 2.503 Bonos, que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,15%.
- b) La Clase B estará compuesta por 69 Bonos que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,4%.
- c) La Clase C estará compuesta por 53 Bonos que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 0,71%.
- d) La Clase D estará compuesta por 25 Bonos que devengarán un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, resultando de sumar el tipo de interés Euribor a tres meses, más un margen del 2,25%.

**CLASE 8.ª**

OK6816670

- e) En la Fecha de Constitución, parte de los intereses de los Bonos de la Serie A serán segregados, en valores de renta fija autónomos (los "Valores NAS-IO") que estarán integrados en la Fecha de Constitución por 2.503 valores, con un importe nominal igual, cada uno de ellos, al valor nominal de cada uno de los Bonos de la Serie A, esto es, 100.000 euros. Durante el Período de Suscripción, cada uno de los Bonos de la Serie A serán suscritos y supondrán el pago en la Fecha de Desembolso de (i) 100.000 euros, por parte de los suscriptores de los Bonos de la Serie A; y (ii) un importe de 1.154 euros, por cada Valor NAS-IO suscrito. En cada Fecha de Pago el importe nominal de los Valores NAS-IO será igual al Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Bonos de la Serie A.

Los Valores NAS-IO no incorporan el derecho para sus titulares de recuperar el precio de suscripción, sino únicamente el derecho al cobro, hasta el vencimiento del mismo, del Pago NAS-IO siempre sujeto al Orden de Prelación de Pagos.

La suscripción o tenencia de Bonos de una Serie no implica la suscripción o tenencia de Bonos de las otras Series. Esta mención resulta igualmente de aplicación para los Valores NAS-IO en relación con el resto de Series de Bonos.

Amortización de los Bonos

La amortización de los Bonos se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie que corresponda amortizar en cada Fecha de Pago (de acuerdo con lo previsto a continuación), mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:

- (a) La diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las Participaciones y los Certificados no Fallidos correspondiente al último día del mes anterior al de la Fecha de Pago, y
- (b) Los Recursos Disponibles en esa Fecha de Pago, deducidos los importes correspondientes a los conceptos precedentes en el Orden de Prelación de Pagos.

La amortización de los Bonos se realizará de manera secuencial de manera que la amortización de los Bonos de la Serie A comenzará en la primera Fecha de Pago (22 de diciembre de 2006).



OK6816671

CLASE 8ª

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

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

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

Vencimiento de los Bonos

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

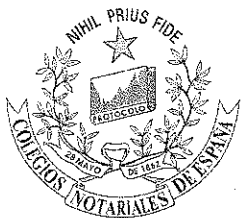
La última fecha de amortización regular de los Préstamos Hipotecarios, que se agrupan en la cartera titulizada será el 22 de marzo de 2041.

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

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

El movimiento de los Bonos durante los ejercicios 2011 y 2010, ha sido el siguiente:

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



OK6816672

CLASE 8.ª

	Miles de euros	
	2010	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	163.160	14.700
Amortización	(13.655)	-
Saldo final	149.505	14.700

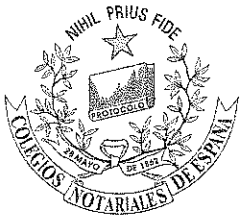
El cálculo de la vida media y de la duración de los Bonos esta significativamente ligada a la vida de los activos cedidos, la cual está influenciada por las hipótesis de tasas de amortización anticipada y morosidad. Dichas tasas de amortización se formarán a partir de una variedad de factores (geográficos, estacionalidad, tipos de interés, etc..) que impiden su previsibilidad. No obstante, la Sociedad Gestora, ha realizado una estimación sobre la vida residual de los activos emitidos por el Fondo (y consecuentemente del vencimiento de los Bonos) en el Estado S.05.1 (Cuadro E), incluido como Anexo dentro de las presentes Cuentas Anuales.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora, ha preparado una estimación sobre la vida residual de los pasivos emitidos por el Fondo, dicha estimación se detalla en el Estado S.05.2 (Cuadro A), incluido como Anexo dentro de las presentes Cuentas Anuales.

Durante los ejercicios 2011 y 2010 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 2.503 miles de euros (2010: 1.664 miles de euros), de los que 64 miles de euros (2010: 416 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento y 684 miles de euros se encuentran vencidos e impagados a 31 de diciembre, estando registrados en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" del balance de situación.

En el siguiente cuadro se muestran los tipos de interés medios anuales aplicados durante los ejercicios 2011 y 2010 de cada uno de los bonos emitidos y vivos durante dichos ejercicios:

Bonos	Tipos medios aplicados	
	2011	2010
Serie A	1,57%	0,86%
Serie B	1,82%	1,11%
Serie C	2,13%	1,42%
Serie D	3,67%	2,96%



OK6816673

CLASE 8.ª

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

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

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

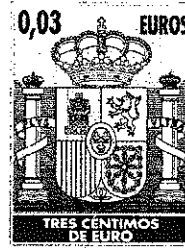
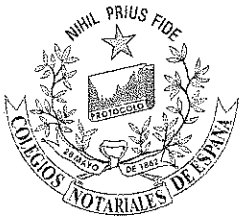
9.2 Deudas con entidades de crédito

Los Préstamos concedidos al Fondo por los Emisores tienen las siguientes características:

PRÉSTAMO PARA GASTOS INICIALES

Importe total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Credifimo	343
Banco Gallego	100
Saldo inicial	<u>443</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	443 miles de euros.
Tipo de interés anual:	Variable, e igual al Euribor 3 meses vigentes en cada momento.
Finalidad:	Pago de los Gastos Iniciales a cargo del Fondo.
Amortización:	Se realizará en 20 cuotas consecutivas e iguales, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera Fecha de Pago (22 de diciembre de 2006), todo ello con sujeción al Orden de Prelación de Pagos.



OK6816674

CLASE 8.^a

PRÉSTAMO LÍNEA LIQUIDEZ

La Línea de Liquidez se dispone en su importe máximo en la fecha de desembolso del Fondo (2 de agosto de 2006) 530 miles de euros, depositando dicho importe en la Cuenta para la Amortización de la Línea de Liquidez.

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

	<u>Miles de euros</u>
Credifimo	410
Banco Gallego	120
	<hr style="width: 100%;"/>
	530

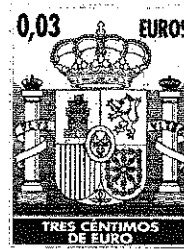
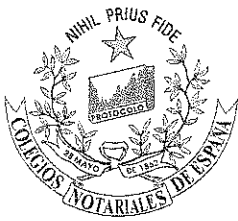
Saldo al 31 de diciembre de 2011 530 miles de euros

Tipo de interés anual: Los importes dispuestos con cargo a la Línea de Liquidez y pendientes de reembolso devengarán un tipo de interés igual al que resulte de disminuir (15) puntos básicos la media mensual de los tipos EONIA.

Finalidad: Cubrir el posible desfase correspondiente en la primera Fecha de Pago entre el devengo de intereses de las Participaciones y Certificados durante los Periodos de Cálculo anteriores a la primera Fecha de Pago.

Durante los ejercicios 2011 y 2010 no se han producido movimientos en el principal de préstamos y deudas con entidades de crédito.

Durante los ejercicios 2011 y 2010 se han devengado intereses del préstamo para gastos iniciales y del préstamo línea de liquidez por importe total de 10 miles de euros (2010: 5 miles de euros), encontrándose pendientes de vencimiento a 31 de diciembre un importe de 1 miles de euros (2010: 80 miles de euros) y 63 miles de euros se encuentran vencidos e impagados, estando registrados en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo del balance de situación.



OK6816675

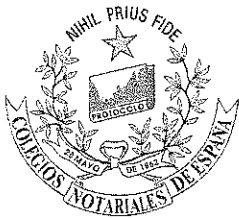
CLASE 8.^a**10. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS**

El detalle de las liquidaciones de cobros y pagos habidas a lo largo del ejercicio 2011 se presenta a continuación:

<i>Liquidación de cobros y pagos del periodo</i>	Ejercicio 2011	
	Real	
Derechos de crédito clasificados en el Activo		
Cobros por amortizaciones ordinarias		3.555
Cobros por amortizaciones anticipadas		2.630
Cobros por intereses ordinarios		3.824
Cobros por intereses previamente impagados		724
Cobros por amortizaciones previamente impagadas		768
Otros cobros en especie	-	-
Otros cobros en efectivo	-	-
Series emitidas clasificadas en el Pasivo (información serie a serie)		
Pagos por amortización ordinaria SERIE A		6.983
Pagos por amortización ordinaria SERIE B	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE C	-	-
Pagos por amortización ordinaria SERIE D	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE A		2.171
Pagos por intereses ordinarios SERIE B	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE C	-	-
Pagos por intereses ordinarios SERIE D	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-
Otros pagos del periodo	-	-

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 2011	
	Hipótesis momento inicial	Momento actual
Tipo de interés medio de la cartera	4,09%	3,76%
Tasa de amortización anticipada	12%	1,95%
Tasa de fallidos (CTHs/PHs)	0,13%	0,11% / 0,28
Tasa de recuperación de fallidos	78,65%	0%
Tasa de morosidad (CTHs/PHs)	0,54%	17,44% / 31,20%
Loan to value Medio	68,86%	65,66%
Hipótesis de fecha de liquidación anticipada del fondo	22/12/2020	22/09/2020



103-210



OK6816676

CLASE 8.^a

Como consecuencia de ser este el primer ejercicio en el que hay que suministrar la información incluida en esta nota, dada la dificultad en su obtención y atendiendo al principio de importancia relativa no se presenta información comparativa del ejercicio 2010.

Al 31 de diciembre de 2011 el Fondo presentaba impagados en las diferentes series de Bonos en circulación por importe de 684 miles de euros (2010: 302 miles de euros), distribuidos de la siguiente manera:

- Serie B: 220 miles de euros
- Serie C: 232 miles de euros
- Serie D: 232 miles de euros

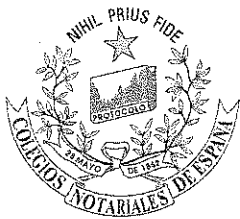
En 2011 se produjeron impagados en las Series B, C y D de Bonos en las cuatro liquidaciones del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el Fondo ha dispuesto de mejoras crediticias para hacer frente al pago de las series.

Ni al 31 de diciembre de 2011 ni al 31 de diciembre de 2010, el Fondo ha abonado importe alguno al cedente en concepto de margen de intermediación del Fondo.

11. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

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

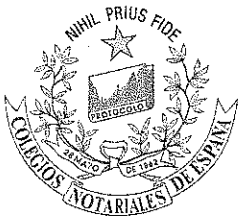


OK6816677

CLASE 8.^a

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

Parte A	JP Morgan.
Parte B	La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.
Fechas de Liquidación:	Las fechas de liquidación coincidirán con las Fechas de Pago de los Valores, esto es, los días 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre, o en caso de no ser éste Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente siguiente. La primera Fecha de liquidación será el 22 de diciembre de 2006.
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 22 de diciembre de 2006 (excluido).
Supuestos de incumplimiento de los Contratos de Derivado	Si en una Fecha de Liquidación la Parte B no pagase la cantidad que le correspondiera satisfacer a la Parte A, el Contrato de Derivado correspondiente 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.



OK6816678

CLASE 8.^a

Vencimiento de los Contratos de Derivado

El vencimiento de los Contratos 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.

1. Contrato de Derivado Anual

Cantidad a Pagar por la Parte A con motivo del Swap

La Cantidad a Pagar por la Parte A es el resultado de multiplicar el "Importe Nocial del Contrato de Derivado Anual", conforme se define más adelante, por el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos (Euribor a 3 meses) establecido para cada Fecha de Pago, ajustado por un margen de -0,05%. Para el cálculo de la Parte A se tomarán los días efectivamente transcurridos en base anual 360.

El "Importe Nocial del Contrato de Derivado Anual" será el Saldo Nominal Pendiente de vencimiento de las Participaciones y Certificados no Fallidos agrupados en el Fondo y en los que se actualiza el tipo de interés anualmente, en el último día del Período de Cálculo a la inmediatamente anterior Fecha de Pago.

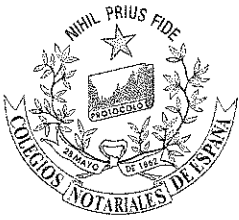
Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Swap (Contrato de Derivado Anual)

La Cantidad a Pagar por la Parte B será el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del "Importe Nocial del Contrato de Derivado Anual", por el "Factor de Cálculo para el Swap".

El "Factor de Cálculo para el Swap" será la media de los EURIBOR 12 meses obtenidos en doce meses precedentes al inicio del Período de Cálculo, aplicando las ponderaciones que se indican en el Contrato de Derivado Anual.

Cantidad a Pagar por la Parte A con motivo del Cap (Contrato de Derivado Anual)

En cada Fecha de Liquidación, la Parte A realizará un pago compensatorio a la Parte B definido de tal manera que mitigue la reducción de flujos por la cantidad que la Parte B dejará de percibir de los Préstamos Hipotecarios, que actualicen su tipo de interés anualmente, con Tipo de Interés Máximo por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés máximos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el Contrato de Derivado correspondiente.



OK6816679

CLASE 8.ª

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

En cada Fecha de Liquidación, la Parte B realizará un pago compensatorio a la Parte A definido de tal manera que sea equivalente a la cantidad que la Parte B percibirá adicionalmente de los Préstamos Hipotecarios, que actualicen su tipo de interés anualmente, sujetos a Tipo de Interés Mínimo, por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés mínimos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el Contrato de Derivado correspondiente.

2. Contrato de Derivado Semestral

Cantidad a Pagar por la Parte A con motivo del Swap

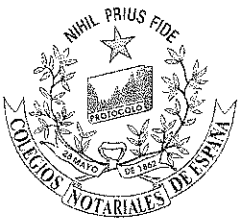
La Cantidad a Pagar por la Parte A es el resultado de multiplicar el "Importe Nocional del Contrato de Derivado Semestral", conforme se define más adelante, por el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos (Euribor 3 meses) establecido para cada Fecha de Pago, ajustado por un margen de -0,05%.

El "Importe Nocional del Contrato de Derivado Semestral" será el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de las Participaciones y Certificados no Fallidos agrupados en el Fondo y en los que se actualiza el tipo de interés semestralmente, en el último día del Período de Cálculo a la inmediatamente anterior Fecha de Pago.

Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Swap

La Cantidad a Pagar por la Parte B será el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del "Importe Nocional del Contrato de Derivado Semestral" definido anteriormente, por el "Factor de Cálculo para el Swap".

El "Factor de Cálculo para el Swap" será la media de los EURIBOR 12 meses obtenidos en seis meses precedentes al inicio del Período de Cálculo, aplicando las ponderaciones que se indican en el Contrato de Derivado Semestral.



CLASE 8ª



OK6816680

Cantidad a Pagar por la Parte A con motivo del Cap En cada Fecha de Liquidación, la Parte A realizará un pago compensatorio a la Parte B definido de tal manera que mitigue la reducción de flujos por la cantidad que la Parte B dejará de percibir de los Préstamos Hipotecarios, que actualicen su tipo de interés semestralmente, con Tipo de Interés Máximo por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés máximos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el Contrato de Derivado correspondiente.

Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Floor En cada Fecha de Liquidación, la Parte B realizará un pago compensatorio a la Parte A definido de tal manera que sea equivalente a la cantidad que la Parte B percibirá adicionalmente de los Préstamos Hipotecarios, que actualicen su tipo de interés semestralmente, sujetos a Tipo de Interés Mínimo, por el hecho de estar sujetos a esos tipos de interés mínimos. La metodología exacta del cálculo de esta cantidad queda definida en el Contrato de Derivado correspondiente.

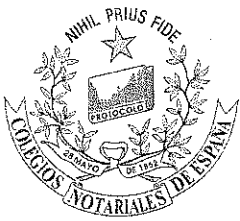
Las principales hipótesis utilizadas para realizar la valoración del derivado han sido:

	2011	2010
Tasa de amortización anticipada	1,58%	5,33%
Tasa de Fallido	0,58%	8,50%

Al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 el Fondo ha registrado en la partida de "Cobertura de flujos de efectivo" del balance de situación un importe de 1.090 miles de euros (2010: 484 miles de euros).

El Fondo no ha registrado ningún saldo en la cuenta de pérdidas y ganancias como consecuencia de ineficacias de la cobertura contables.

Durante los ejercicios 2011 y 2010 se han devengado gastos financieros por importe de 1.027 miles de euros (2010: 2.712 miles de euros).



113-210



OK6816681

CLASE 8.ª

Como consecuencia de la entrada en vigor de la Circular 4/2010, de 14 de octubre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se modifica la Circular 2/2009, de 25 de marzo, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización, el resultado neto de los ingresos y gastos devengados por el contrato de permuta financiera se incluye en el nuevo epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias "Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)", figurando el año anterior en el epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados-Otros activos financieros" o "Intereses y cargas asimiladas-Otros pasivos financieros" según procediera. Este cambio de clasificación no afecta al Margen de Intereses.

12. SITUACIÓN FISCAL

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

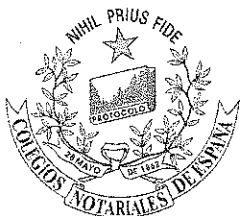
De acuerdo con la normativa vigente, no existe obligación de practicar retención sobre las rentas obtenidas por los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades procedentes de activos financieros, siempre que cumplan los requisitos siguientes:

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

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

El Fondo tiene abierto a inspección todos los impuestos a los que está sujeta su actividad desde la fecha de su constitución. 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.



115-210



OK6816682

CLASE 8.^a

13. OTRA INFORMACIÓN

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

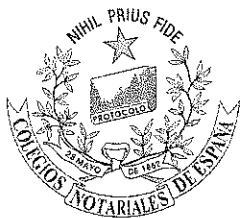
Los instrumentos financieros han sido valorados a 31 de diciembre de 2011 y 2010, en base a los criterios recogidos en la nota 3 de estas cuentas anuales, los cuales no difieren de forma significativa del valor razonable de dichos instrumentos.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2011 han sido 5 miles de euros (2010: 5 miles de euros), no habiendo prestado el auditor servicios al Fondo distintos al de auditoría de cuentas.

14. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2011 se han producido altas de activos no corrientes mantenidos para la venta por importe de 649 miles de euros cuya propiedad real pertenece al Fondo, pero que fueron adjudicados en sede judicial a favor de la entidad cedente. A excepción de un caso (procedimiento posterior a la entrada en vigor del Real Decreto 6/2010), se trata de procedimientos de ejecución hipotecaria anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, que a través de su artículo 27, reconoce expresamente que los fondos de titulización pueden ser titulares de bienes inmuebles, encontrando negativa por parte de los juzgados en adjudicar los inmuebles a los fondos, por considerarles carentes de personalidad jurídica y no existir en aquel momento ninguna normativa que expresamente permitiese adjudicar inmuebles a los fondos.

Al objeto de adecuar estas situaciones a la nueva realidad jurídica, se han iniciado los trámites para obtener el reconocimiento de la titularidad de los inmuebles a favor del Fondo mediante la formalización de los correspondientes documentos o convenios con el Cedente. Credifimo, cumpliendo con sus obligaciones como administrador de los préstamos, se compromete a la mayor brevedad posible y en todo caso con anterioridad al 1 de mayo de 2012, a que se hayan iniciado los trámites dirigidos a causar los asientos de presentación en el Registro de la Propiedad correspondiente de los documentos públicos oportunos para lograr la inscripción a nombre de los fondos de todos y cada uno de los inmuebles adjudicados, comprometiéndose Credifimo a procurar la referida inscripción definitiva antes del 20 de mayo de 2012.



117-210



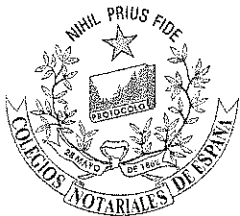
OK6816683

CLASE 8.ª

Por otro lado, existe un procedimiento posterior a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2010, que con posterioridad al 31 de diciembre de 2011 se ha dado de alta como activo no corriente mantenido para la venta, cuya propiedad real pertenece al Fondo, y que a pesar de la vigencia del mencionado Real Decreto-ley, fue adjudicado a la Entidad Cedente.

Al objeto de adecuar estas situaciones a la nueva realidad jurídica, se han iniciado los trámites para obtener el reconocimiento de la titularidad de los inmuebles a favor del Fondo, por lo que se ha firmado el correspondiente convenio de reconocimiento de titularidad con el Cedente y se han iniciado por parte de éste, los procedimientos necesarios para cambiar la titularidad registral del inmueble y obtener la inscripción a favor del Fondo.

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



119-210

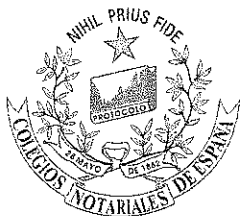


OK6816684

CLASE 8.ª

INFORME DE GESTIÓN

RQ3270504



121-210



OK6816685

CLASE 8.ª

TDA 25,
FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Ejercicio 2011

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

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

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



123-210

**CLASE 8.ª**

OK6816686

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

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

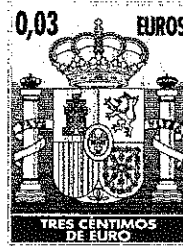
Los Préstamos Hipotecarios cumplirán, entre otras características, que el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de cada uno de los Certificados de Transmisión de Hipoteca no excederá del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario, a la fecha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

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

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

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

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



OK6816687

CLASE 8.ª

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

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

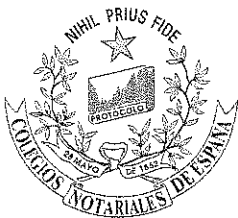
El Fondo dispondrá en el Agente Financiero, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo, a través de la cual se realizarán en cada Fecha de Cobro, correspondiente a cada Cedente, todos los ingresos que el Fondo deba recibir respectivamente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

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

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

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

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



127-210

**CLASE 8.ª**

OK6816688

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

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

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

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

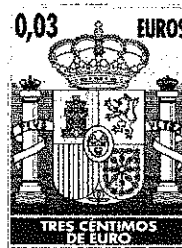
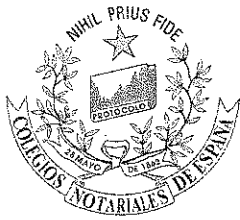
Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada del 12%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 22/09/2020 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

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

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

Riesgo de mercado

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



OK6816689

CLASE 8.ª

- **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.

- **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.

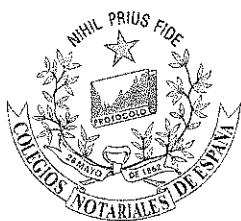
Riesgo de liquidez

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 solo se atiende los compromisos (pasivos) en la medida en que se cobran o realizan los activos. Los flujos que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función de la cascada de pagos, sin que se realice una gestión activa de la liquidez transitoria.

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

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



131-210



OK6816690

CLASE 8.ª

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 gestionado por Titulización de Activos S.G.F.T., S.A. y recogida en el 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.

Se adjunta a este informe de gestión los cuadros de flujos de caja del Fondo correspondiente a los periodos de liquidación del ejercicio 2011, así como la información contenida en el modelo de estado financiero público S05.5, referente a otra información de los activos y pasivos.

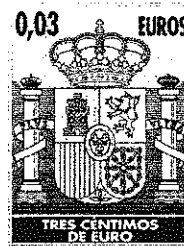
El importe de los activos fallidos obtenido de conformidad con lo establecido en el folleto del Fondo se recoge en el estado S.05.4 que se adjunta en el Anexo I de la Memoria.

La capacidad del Fondo para atender sus pasivos por el importe que figura en las cuentas anuales dependerá de la evolución que experimenten los fallidos considerados como tal según las condiciones del folleto del Fondo.

La definición de fallidos según el Folleto del Fondo no tiene por qué ser coincidente con la definición de activos dudosos que establece la Circular 2/2009 de la C.N.M.V., 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.



133-210



OK6816691

CLASE 8.^a

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2011 se han producido altas de activos no corrientes mantenidos para la venta por importe de 649 miles de euros cuya propiedad real pertenece al Fondo, pero que fueron adjudicados en sede judicial a favor de la entidad cedente. A excepción de un caso (procedimiento posterior a la entrada en vigor del Real Decreto 6/2010), se trata de procedimientos de ejecución hipotecaria anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, que a través de su artículo 27, reconoce expresamente que los fondos de titulización pueden ser titulares de bienes inmuebles, encontrando negativa por parte de los juzgados en adjudicar los inmuebles a los fondos, por considerarles carentes de personalidad jurídica y no existir en aquel momento ninguna normativa que expresamente permitiese adjudicar inmuebles a los fondos.

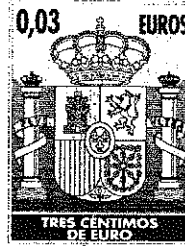
Al objeto de adecuar estas situaciones a la nueva realidad jurídica, se han iniciado los trámites para obtener el reconocimiento de la titularidad de los inmuebles a favor del Fondo mediante la formalización de los correspondientes documentos o convenios con el Cedente. Credifimo, cumpliendo con sus obligaciones como administrador de los préstamos, se compromete a la mayor brevedad posible y en todo caso con anterioridad al 1 de mayo de 2012, a que se hayan iniciado los trámites dirigidos a causar los asientos de presentación en el Registro de la Propiedad correspondiente de los documentos públicos oportunos para lograr la inscripción a nombre de los fondos de todos y cada uno de los inmuebles adjudicados, comprometiéndose Credifimo a procurar la referida inscripción definitiva antes del 20 de mayo de 2012.

Por otro lado, existe un procedimiento posterior a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2010, que con posterioridad al 31 de diciembre de 2011 se ha dado de alta como activo no corriente mantenido para la venta, cuya propiedad real pertenece al Fondo, y que a pesar de la vigencia del mencionado Real Decreto-ley, fue adjudicado a la Entidad Cedente.

Al objeto de adecuar estas situaciones a la nueva realidad jurídica, se han iniciado los trámites para obtener el reconocimiento de la titularidad de los inmuebles a favor del Fondo, por lo que se ha firmado el correspondiente convenio de reconocimiento de titularidad con el Cedente y se han iniciado por parte de éste, los procedimientos necesarios para cambiar la titularidad registral del inmueble y obtener la inscripción a favor del Fondo.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales no ha ocurrido ningún otro 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>.



OK6816692

CLASE 8.^a

IDA 25 FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

INFORMACION SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 2011

I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS

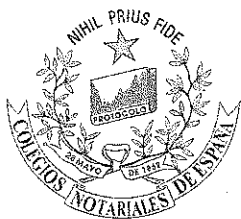
1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	150.370.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	152.201.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	110.571.000
4. Vida residual (meses):	267
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (I))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	6,83%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	6,35%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	25,58%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	31.138.000
10. Tipo medio cartera:	3,81%
11. Nivel de Impagado [2]:	10,93%

II. BONOS

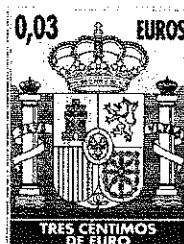
	TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:		
a) ES0377929007	142.522.000	57.000
b) ES0377929015	6.900.000	100.000
c) ES0377929023	5.300.000	100.000
d) ES0377929031	2.500.000	100.000
2. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0377929007		57,00%
b) ES0377929015		100,00%
c) ES0377929023		100,00%
d) ES0377929031		100,00%
3. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
4. Intereses devengados no pagados:		64.000,00
5. Intereses impagados:		685.000,00
6. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2011):		
a) ES0377929007		1,568%
b) ES0377929015		1,818%
c) ES0377929023		2,128%
d) ES0377929031		3,668%
7. Pagos del periodo		
	Amortización de principal	Intereses
a) ES0377929007	6.983.000	2.171.000
b) ES0377929015	0	0
c) ES0377929023	0	0
d) ES0377929031	0	0

III. LIQUIDEZ

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	3.000
2. Saldo de la cuenta de Cobros:	1.599.000



137-210



OK6816693

CLASE 8.^a**IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS**

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

V. PAGOS DEL PERIODO

1. Comisiones Variables Pagadas 2011	0
--------------------------------------	---

VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2011	61.000
2. Variación 2011	-4,69%

VII. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

I. BONOS:

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

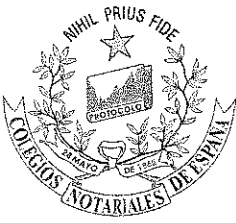
VIII. RELACIÓN CARTERA-BONOS

A) CARTERA		B) BONOS	
Saldo Nominal	119.455.000,00	SERIE A	142.522.000,00
Pendiente de Cobro No Fallido*:		SERIE B	6.900.000,00
		SERIE C	5.300.000,00
Saldo Nominal	32.746.080,00	SERIE D	2.500.000,00
Pendiente de Cobro Fallido*:			
TOTAL:	152.201.080,00	TOTAL:	157.222.000,00

* Fallido: Según criterio tal y como informa el Folleto

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



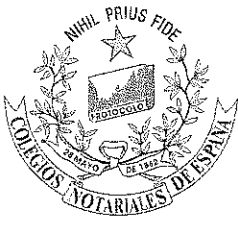
OK6816694

CLASE 8.ª

TDA 25, FTA

Evolución de las Tasas de Amortización Anticipada

Fecha	Mensual anualizada		Trimestral anualizada		Semestral anualizada		Anual	
	%	Varación	%	Varación	%	Varación entre	%	Varación
08-06	12,28%							
09-06	11,70%	-4,72%						
10-06	13,37%	16,01%	12,54%					
11-06	15,56%	14,62%	13,64%	8,81%				
12-06	9,05%	-41,84%	12,79%	-5,25%				
01-07	13,24%	46,34%	12,68%	-0,87%	12,83%			
02-07	16,59%	25,30%	13,03%	2,80%	13,36%	5,80%		
03-07	17,92%	2,61%	15,68%	20,16%	14,26%	6,74%		
04-07	14,67%	-13,82%	16,13%	3,06%	14,44%	1,29%		
05-07	20,29%	36,30%	17,19%	6,63%	15,85%	4,19%		
06-07	18,34%	-9,62%	17,75%	3,30%	16,62%	10,46%		
07-07	20,07%	9,42%	19,60%	10,33%	17,77%	6,93%	15,19%	
08-07	16,44%	-18,09%	18,39%	-6,18%	17,28%	0,60%	15,63%	2,90%
09-07	7,38%	-56,03%	14,96%	-18,64%	16,46%	-8,00%	15,23%	-2,52%
10-07	8,45%	14,32%	10,91%	-27,07%	16,47%	-5,95%	14,33%	-2,63%
11-07	8,60%	1,76%	8,12%	-26,57%	13,46%	-13,03%	14,27%	-3,77%
12-07	8,98%	4,38%	8,65%	6,58%	11,82%	-12,17%	14,27%	-0,02%
01-08	5,50%	-38,72%	7,69%	-11,10%	9,28%	-21,49%	13,67%	-4,22%
02-08	10,97%	99,52%	8,49%	10,40%	8,27%	-10,85%	13,20%	-3,46%
03-08	15,11%	37,70%	10,59%	24,66%	9,59%	15,95%	13,02%	-1,35%
04-08	7,50%	-50,35%	11,23%	6,04%	9,48%	-1,60%	12,44%	-4,48%
05-08	6,50%	-13,41%	9,77%	-12,97%	9,10%	-3,62%	11,23%	-9,67%
06-08	6,93%	6,72%	6,96%	-28,77%	8,77%	-3,67%	10,23%	-8,90%
07-08	4,70%	-32,25%	6,03%	-13,36%	8,64%	-1,43%	8,90%	-13,05%
08-08	1,25%	-73,80%	4,31%	-28,55%	7,06%	-18,29%	7,62%	-14,37%
09-08	1,16%	-5,61%	2,37%	-44,91%	4,68%	-33,68%	7,14%	-6,28%
10-08	4,73%	307,41%	2,37%	0,01%	4,21%	-10,16%	6,84%	-4,22%
11-08	6,20%	31,01%	4,02%	89,50%	4,15%	-1,46%	6,62%	-3,05%
12-08	5,31%	-14,35%	5,39%	33,94%	3,86%	-6,93%	6,32%	-4,69%



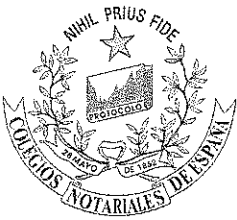
OK6816695

CLASE 8ª

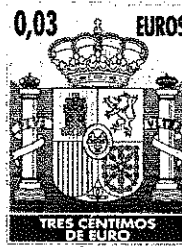
TUA 25, FTA

Evolución de las Tasas de Amortización Anticipada

Fecha	Mensual anualizada		Trimestral anualizada		Semestral anualizada		Anual	
	%	Variación	%	Variación	%	Variación entre	%	Variación
01-08	2,00%	-82,26%	4,61%	-16,35%	3,42%	-11,53%	6,04%	-4,44%
02-08	3,63%	80,84%	3,64%	-19,20%	3,80%	11,40%	5,41%	-10,32%
03-08	3,56%	-1,71%	3,04%	-16,46%	4,20%	10,49%	4,40%	-16,74%
04-08	3,53%	-0,90%	3,55%	16,55%	4,00%	-4,79%	4,06%	-7,76%
05-08	5,64%	53,65%	4,20%	18,48%	3,89%	-2,85%	3,97%	-2,23%
06-08	7,34%	30,19%	5,45%	29,73%	4,19%	7,88%	3,97%	0,13%
07-08	5,13%	-30,16%	5,98%	9,93%	4,70%	12,05%	3,99%	0,44%
08-08	1,84%	-64,04%	4,77%	-20,44%	4,42%	-5,90%	4,04%	1,28%
09-08	2,84%	54,21%	3,25%	-31,86%	4,31%	-2,47%	4,18%	3,47%
10-08	1,91%	-32,56%	2,17%	-33,30%	4,07%	-5,63%	3,95%	-5,43%
11-08	4,39%	130,30%	2,01%	36,94%	3,84%	-5,61%	3,78%	-4,33%
12-08	5,22%	18,85%	3,79%	25,96%	3,45%	-10,12%	3,74%	-1,12%
01-09	4,60%	-11,90%	4,69%	23,66%	3,36%	-2,99%	3,94%	5,32%
02-09	7,63%	66,11%	5,76%	22,82%	4,31%	28,54%	4,23%	7,47%
03-09	6,48%	-16,11%	6,16%	6,98%	4,90%	13,73%	4,45%	5,15%
04-09	4,13%	-36,27%	6,03%	-2,23%	5,27%	7,73%	4,50%	1,23%
05-09	3,48%	-15,79%	4,85%	22,79%	5,13%	-2,67%	4,32%	-4,11%
06-09	3,97%	14,19%	3,82%	-17,64%	4,93%	-4,03%	4,03%	-6,68%
07-09	5,84%	42,12%	4,34%	13,61%	5,10%	3,55%	4,08%	0,74%
08-09	7,18%	27,19%	5,55%	27,73%	5,01%	-1,72%	4,50%	10,80%
09-09	6,27%	-12,73%	6,28%	13,25%	4,99%	-0,46%	4,77%	6,11%
10-09	3,19%	-49,31%	5,52%	-12,17%	4,87%	-2,48%	4,90%	2,73%
11-09	4,52%	42,40%	4,63%	-16,19%	5,03%	3,28%	4,52%	0,33%
12-09	1,67%	-63,18%	3,12%	-32,70%	4,67%	-7,17%	4,85%	-5,43%
01-10	6,46%	287,99%	4,20%	34,94%	4,82%	3,27%	4,31%	3,28%
02-10	1,88%	-70,96%	3,33%	-20,75%	3,96%	-16,07%	4,37%	-9,11%
03-10	0,74%	-60,71%	3,05%	-8,50%	3,05%	-22,66%	3,94%	-9,88%
04-10	1,72%	132,71%	1,43%	-53,05%	2,81%	-7,89%	3,78%	-4,17%
05-10	0,42%	-76,42%	0,95%	-33,54%	2,14%	-24,02%	3,54%	-6,29%
06-10	0,33%	-21,22%	0,82%	-13,50%	1,83%	-8,64%	3,26%	-7,96%
07-10	1,48%	346,59%	0,74%	-10,29%	1,07%	-44,36%	2,94%	-8,77%
08-10	0,85%	-42,46%	0,86%	19,46%	0,90%	-15,85%	2,42%	-17,81%
09-10	2,95%	245,88%	1,75%	93,81%	1,26%	39,73%	2,14%	-11,70%
10-10	0,41%	-86,04%	1,40%	-19,33%	1,05%	-16,53%	1,91%	-10,46%
11-10	3,46%	740,38%	2,26%	61,39%	1,55%	46,75%	1,80%	-6,68%
12-10	3,59%	3,54%	2,46%	6,86%	2,08%	34,68%	1,95%	6,26%



143-210



OK6816696

CLASE 8ª

Distribución geográfica activos titulados		31/12/2011		31/12/2011		31/12/2011		28/07/2008	
		Nº de activos	Importe pendiente (1)	Nº de activos	Importe pendiente (1)	Nº de activos	Importe pendiente (1)	Nº de activos	Importe pendiente (1)
Andalucía		474	52.724.000	48	55.059.000	733	89.138.000	0	1.053.000
Aragón		0	0	0	0	0	0	0	0
Asturias		0	0	0	0	0	0	0	0
Balears		0	0	0	0	0	0	0	0
Canarias		77	8.663.000	82	9.269.000	116	14.052.000	0	0
Cataluña		0	0	0	0	0	0	0	0
Castilla La Mancha		3	352.000	4	522.000	21	1.569.000	0	0
Castilla La Nueva		29	5.413.000	46	5.671.000	51	8.073.000	0	0
Cataluña		2	4.366.000	38	4.638.000	58	8.453.000	0	0
Extremadura		0	0	0	0	0	0	0	0
Galicia		15	3.462.000	10	3.948.000	17	8.445.000	0	0
Madrid		68	22.796.000	52	25.505.000	64	46.511.000	0	0
Madrid		34	51.650.000	35	55.839.000	48	82.730.000	0	0
Mérida		0	0	0	0	0	0	0	0
Murcia		0	0	0	0	0	0	0	0
Navarra		1	58.000	1	60.000	4	396.000	0	0
La Rioja		0	0	0	0	0	0	0	0
Comunidad Valenciana		9	886.000	9	914.000	24	2.751.000	0	0
País Vasco		8	656.000	8	730.000	16	1.568.000	0	0
Total España		1.523	152.303.000	1.594	162.907.000	2.275	285.001.000	0	0
Otros países Unión Europea		0	0	0	0	0	0	0	0
Resto		0	0	0	0	0	0	0	0
Total General		1.523	152.303.000	1.594	162.907.000	2.275	285.001.000	0	0

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

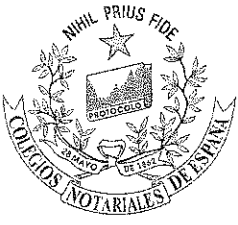
R03270516



OK6816697

CLASE 8.^a

Descripción del Estado	Situación actual		Situación inicial		Situación inicial	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Denominación del Estado: Denominación del Contribuyente: Denominación de la Comunidad: Partido:	IVA 21, 7, 4 Tratamiento de Asistencia, Saneamiento de Puntos de Turbididad, S.A. Madrid					
COMPARACIÓN RELATIVA A LOS DÍGITOS CERO Y CINCO						
	Nº de millones	Nº de miles	Nº de miles	Nº de miles	Nº de miles	Nº de miles
Importe pendiente en	Importe pendiente en	Importe pendiente en	Importe pendiente en	Importe pendiente en	Importe pendiente en	Importe pendiente en
EUROS	EUROS	EUROS	EUROS	EUROS	EUROS	EUROS
0	0	0	0	0	0	0
1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9
TOTAL	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000



147-210

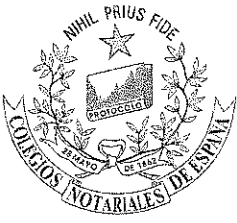


OK6816698

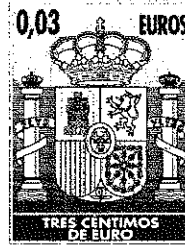
CLASE 8.^a

Situación actual		31/12/2011		Situación cierre anual anterior 31/12/2010		Situación Inicial		28/07/2008		
Importe excedente activo colapsador/ Valor garantizado	Nº de acciones vivas	Ingresos por intereses	Nº de acciones vivas	Ingresos por intereses	Nº de acciones vivas	Ingresos por intereses	Nº de acciones vivas	Ingresos por intereses	Nº de acciones vivas	
0%	151	21.850.000	151	21.850.000	151	21.850.000	151	21.850.000	151	
40%	606	21.514.000	606	21.514.000	606	21.514.000	606	21.514.000	606	
60%	871	192.100.000	871	192.100.000	871	192.100.000	871	192.100.000	871	
80%	100%	4.138.000	100%	4.138.000	100%	4.138.000	100%	4.138.000	100%	
100%	137%	0	137%	0	137%	0	137%	0	137%	
120%	140%	0	140%	0	140%	0	140%	0	140%	
140%	160%	0	160%	0	160%	0	160%	0	160%	
superior al 140%	1.231	952.201.000	1.231	952.201.000	1.231	952.201.000	1.231	952.201.000	1.231	
Total	2.006	1.177.502.000	2.006	1.177.502.000	2.006	1.177.502.000	2.006	1.177.502.000	2.006	
Total por subclases (N)		25.86	25.86		25.86		25.86		25.86	

(1) La información se refiere al valor de la acción antes del impuesto pendiente de aplicar de los préstamos con garantía real y la última valoración al pendiente de aplicación de los inmuebles hipotecados, o valor razonable de otras garantías reales, siempre que el valor de las mismas se haya considerado en el momento de la emisión del fondo, expresada en porcentaje.



149-210



OK6816699

CLASE 8.^a

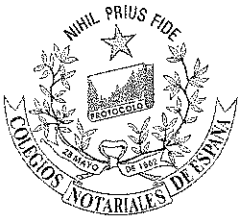
S.06.6
Denominación del Fondo: TDA 24, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Tritulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2011
Periodo:

OTRA INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS 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)
MIBOR	86	1.817.000	0,89	3,85
IRPH	228	25.987.000	0,37	3,08
EURIBOR	1.298	125.317.805	1,07	3,77
Total		1.573.815.000	152.201.000	1,435
			0,95	3,81

(1) La gestora deberá cumplimentar el índice de referencia que corresponda en cada caso (EURIBOR un año, LIBOR...)
 (2) En el caso de tipos fijos no se cumplimentará la columna de margen ponderado y se indicará el tipo de interés medio ponderado de los activos a tipo fijo en la columna de



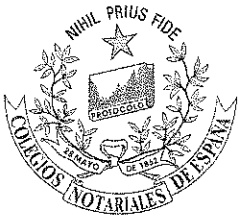
151-210



OK6816700

CLASE 8.º

Tipo de interés nominal	Situación actual 31/12/2011		Situación cierre anual anterior 31/12/2010		Situación inicial 28/07/2006	
	Nº de acciones vivas	Principal pendiente	Nº de acciones vivas	Principal pendiente	Nº de acciones vivas	Principal pendiente
inferior al 1%	0	0	0	0	0	0
1% - 1,49%	0	0	0	0	0	0
1,5% - 1,99%	12	1.089.000	12	727.000	0	0
2% - 2,49%	12	705.000	12	1.156.000	0	992.000
2,5% - 2,99%	96	4.574.000	97	379.000	9	8.372.000
3% - 3,49%	164	13.294.000	163	7.071.000	88	15.871.000
3,5% - 3,99%	993	118.034.000	1.031	14.337.000	172	68.204.000
4% - 4,49%	161	4.531.000	170	125.489.000	390	134.976.000
4,5% - 4,99%	59	1.314.000	170	32.931.000	1.081	34.284.000
5% - 5,49%	10	473.000	51	1.727.000	295	1.277.000
5,5% - 5,99%	10	337.000	10	517.000	19	844.000
6% - 6,49%	0	261.000	47	580.000	4	203.000
6,5% - 6,99%	0	363.000	6	283.000	25	24.000
7% - 7,49%	0	0	6	369.000	1	0
7,5% - 7,99%	0	0	0	0	0	0
8% - 8,49%	0	0	0	0	0	0
8,5% - 8,99%	0	0	0	0	0	0
9% - 9,49%	0	0	0	0	0	0
9,5% - 9,99%	0	0	0	0	0	0
Superior al 10%	0	0	0	0	0	0
Total	1.571	152.291.000	1.571	163.908.000	1.044	265.000.000
Tipo de interés medio ponderado de los activos (%)		3,9		3,8		4,08
Tipo de interés medio ponderado de los pasivos (%)		1,50		1,50		1,60



153-210



CLASE 8.^a



OK6816701

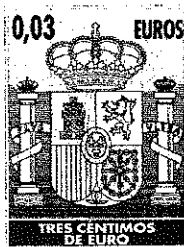
31/12/2011	
Denominación del Fondo: 0 TDA 25, FTA	
Denominación del Compartimento: 0 Titulaciones de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Denominación de la Gestora: Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Período: 31/12/2011	
OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS	
CUADRO F	

Concentración	Situación actual	31/12/2011	Situación cierre anterior	31/12/2010	Situación inicial	28/07/2006
Diez primeros desembolsos con más concentración	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE
(1) Instrumentos de deuda pública	1,86		1,64		1,29	
(2) Instrumentos de deuda pública						

(1) Instrumentos de deuda pública con más concentración.
 (2) Instrumentos de deuda pública con dos dígitos de agrupación.



155-210



OK6816702

CLASE 8.ª

		8.05.5
Denominación del fondo:	TDA 25, FTA	
Denominación del compartimento:	0	
Denominación de la gestora:	Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A.	
Estados agregados:	31/12/2011	
Período de la declaración:	TDA 25, FTA	
Mercados de cotización de los valores emitidos:		

INFORMACION RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO G

Divisa / Pasivos emitidos por el Fondo	Situación Actual		31/12/2011		Situación Inicial		28/07/2008	
	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa	Importe pendiente en euros	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa	Importe pendiente en euros	Importe pendiente en euros	
Euro - EUR	5.153	157.222.000	157.222.000	5.153	287.888.000	287.888.000	287.888.000	
EEUU Dólar - USD	0	0	0	0	0	0	0	
Japón Yen - JPY	0	0	0	0	0	0	0	
Reino Unido Libra - GBP	0	0	0	0	0	0	0	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	
Total	5.153	157.222.000	157.222.000	5.153	287.888.000	287.888.000	287.888.000	

R03270522



157-210



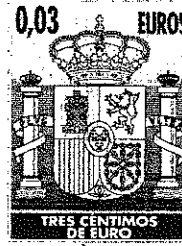
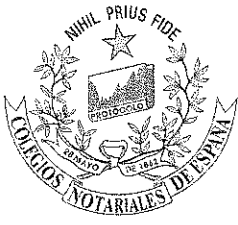
CLASE 8.ª



OK6816703

ANEXO I

R03270523



OK6816704

CLASE 8.ª

Denominación del Fondo:		TDA 26, TTA		S.05.1	
Denominación del Compartimento:		0			
Denominación de la Gestora:		Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A.			
Estados agregados:		31/12/2011			
Periodo:					

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

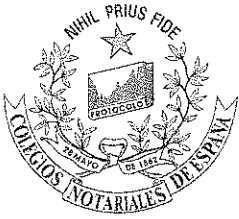
(Las cifras relativas a Importes se comprenderán en miles de euros)

CUADRO A

Título de los activos titulados	Situación Actual	31/12/2011	Situación cifra anual anterior	31/12/2010	Situación Inicial	28/07/2008
	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (*)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (*)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (*)
Empleos	1.397	182.923.000	1.401	142.284.000	2.012	231.158.000
Préstamos Hipotecarios	188	18.378.000	189	20.823.000	263	33.465.000
Cedulas Hipotecarias						
Préstamos a Promotores						
Préstamos a PYMES						
Préstamos a Empresas						
Cedulas Corporativas						
Bonos de Tesorería						
Deuda Subordinada						
Créditos ALPP						
Préstamos al Consumo						
Préstamos al Ahorro						
Arrendamiento Financiero						
Cuentas a Cobrar						
Derechos de Crédito Futuros						
Bonos de Titulización						
Otros						
Total	1.585	182.201.000	1.590	163.107.000	2.275	265.000.000

Cuadro de estado libre

(*) Entendido como importe pendiente al importe principal pendiente reintegrado.



CLASE 8.^a



OK6816705

S.03.1
Denominación del Fondo: TOA 2B, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:
Periodo: 31/12/2011

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

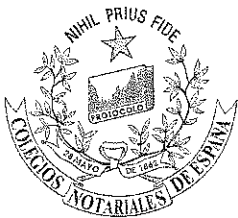
(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

CUADRO B

	Situación actual 01/07/2011 - 31/12/2011	Situación cierre anual anterior 01/01/2010 - 31/12/2010
Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada		
Importe de Principal Faltado desde el cierre anual anterior	-1.600.000	-410.000
Derechos de crédito dados de baja por declaración de bienes desde el cierre anual anterior	-1.953.000	-4.164.000
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	4.324.000	-9.930.000
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	2.630.000	-7.414.000
Total importe amortizado, incluyendo adjudicaciones y otros pagos en especie, desde el origen del Fondo	-112.361.000	-102.074.000
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0	0
Principal pendiente cierre del periodo (2)	152.201.000	102.908.000
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo (%)	0,0209	0,0214
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo (%)	0,0209	0,0215
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo (%)	1,817	4,12

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

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



163-210



CLASE 8.^a



OK6816706

Descripción del Fidej.: Fin. de FPA Denominación del Contrato/Renovo: 8 Denominación de la Cartera: Financiación de Activos, Sociedad Operativa de Fondos de Inversión, S.A. Estatus apropiado: Financi.		0,031
---	--	--------------

CUADRO C

Total pagaderos (1)	Intereses ordinarios		Intereses ordinarios		Deuda Total
	Principal	Intereses ordinarios	Principal	Intereses ordinarios	
Nº de activos	84	43.000	73.000	811.000	884.000
De 1 a 3 meses	45	43.000	73.000	811.000	884.000
De 3 a 6 meses	38	77.000	128.000	5.230.000	5.432.000
De 6 a 12 meses	71	470.000	1.032.000	4.890.000	6.392.000
De 12 meses a 2 años	152	1.113.000	2.459.000	20.188.000	23.759.000
M.A. de 2 años	1	1.113.000	2.459.000	20.188.000	23.759.000
Total	303	2.876.000	4.795.000	26.727.000	34.408.000

(1) Los intereses de los activos se detallan en el cuadro de la presente con vencidos y no cobrados. Los intereses se detallan en el cuadro de la presente con vencidos y no cobrados. Los intereses se detallan en el cuadro de la presente con vencidos y no cobrados.

(2) Los intereses de los activos se detallan en el cuadro de la presente con vencidos y no cobrados. Los intereses se detallan en el cuadro de la presente con vencidos y no cobrados.

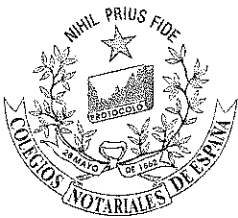
(3) Complementar con la última valoración disponible de los activos o valor razonable de la garantía real (funciones a sueldo pagaderas), así que el valor de los intereses se ha considerado en el importe total del fondo.

Inversión con Garantía Real (2)	Intereses ordinarios		Intereses ordinarios		Deuda Total	Valor Garantía (3)	Valor Garantía con 2 años (4)	% Deuda/ Valor (5)
	Principal	Intereses ordinarios	Principal	Intereses ordinarios				
Nº de activos	84	43.000	73.000	811.000	884.000	11.000.000	11.000.000	12,44%
De 1 a 3 meses	45	43.000	73.000	811.000	884.000	11.000.000	11.000.000	12,44%
De 3 a 6 meses	38	77.000	128.000	5.230.000	5.432.000	7.871.000	7.871.000	14,49%
De 6 a 12 meses	71	470.000	1.032.000	4.890.000	6.392.000	6.541.000	6.541.000	102,97%
De 12 meses a 2 años	152	1.113.000	2.459.000	20.188.000	23.759.000	13.773.000	13.773.000	58,01%
M.A. de 2 años	1	1.113.000	2.459.000	20.188.000	23.759.000	6.113.000	6.113.000	25,73%
Total	303	2.876.000	4.795.000	26.727.000	34.408.000	45.317.000	45.317.000	131,71%

(1) Los intereses de los activos se detallan en el cuadro de la presente con vencidos y no cobrados. Los intereses se detallan en el cuadro de la presente con vencidos y no cobrados.

(2) Los intereses de los activos se detallan en el cuadro de la presente con vencidos y no cobrados. Los intereses se detallan en el cuadro de la presente con vencidos y no cobrados.

(3) Complementar con la última valoración disponible de los activos o valor razonable de la garantía real (funciones a sueldo pagaderas), así que el valor de los intereses se ha considerado en el importe total del fondo.



CLASE 8.^a



OK6816707

S.05.1
Denominación del Fondo: TDA 26, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Titularización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titularización, S.A.
Estados agregados: 31/12/2011

CUADRO D

	Situación actual		Situación cierre anual anterior		31/12/2010		Escenario Inicial	
	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallos (B)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallos (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de recuperación fallidos (D)
Ratios Morosidad (1)	31,2	1,48	26,42	0,27	0,074	0	0,044	0
Certificaciones Hipotecarias	17,44	0,6	15,28	0,08	0,077	0	0,035	0
Certificados de Transmisión de Hipoteca								
Préstamos Hipotecarios								
Cédulas Hipotecarias								
Préstamos a Promotores								
Préstamos a PYMES								
Préstamos a Empresas								
Préstamos Corporativos								
Cédulas Turísticas								
Bonos de Tesorería								
Bonos de Suavizada								
Cuentas APP								
Préstamos al Consumo								
Préstamos Autoliquidación								
Atendimiento Financiero								
Cuentas a Cobrar								
Derechos de Crédito Futuros								
Bonos de Titularización								
OTROS	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0	0,08	0

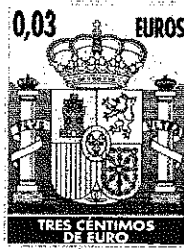
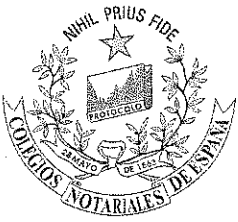
(1) Estos ratios se refieren exclusivamente a la Cartera de activos cedidos al Fondo (presentados en el balance en la partida de "derechos de cobro")

(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 realiza con arreglo a lo previsto en las normas 1º y 2º

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

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

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



OK6816708

CLASE 8.ª

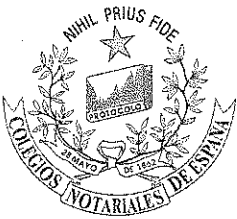
3.35.7

Denominación del Fondo: **VIA 35, FVA**
 Denominación del Compartimento: **0**
 Denominación de la Gestión: **Titulación de Activos, Incluidos Gestores de Fondos de Inversión, S.A.**
 Entidad agrupadora: **31/12/2011**

Vista Residual de los activos cedidos al Fondo (1)	31/12/2011		31/12/2010		28/07/2008	
	Nº de activos vivos	Importe participante	Nº de activos vivos	Importe participante	Nº de activos vivos	Importe participante
Entre 1 y 2 años	41	165.500	5	146.000	0	0
Entre 2 y 3 años	28	123.000	20	262.000	0	69.000
Entre 3 y 6 años	38	390.000	56	895.000	5	224.000
Entre 6 y 10 años	136	4.138.000	144	4.975.000	54	4.550.000
Sin especificar	1.623	15.272.000	1.371	156.850.000	34	289.146.000
Total	2.206	21.088.500	215	219.817.000	133	293.729.000

(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)

Anticipada: **31/12/2011** Año: **6,91** Situación final: **28/07/2008** Año: **1,81**



169-210



CLASE 8.ª



OK6816709

Denominación del fondo: TOA 18, FTA
 Denominación de la serie: Transacción de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
 Fecha de la emisión: 31/12/2011
 Fecha de la cotización: 31/12/2011
 Denominación de la moneda: DTA 18, FTA

RESERVA RELATIVA A LOS PAGOS ENTREGOS POR EL FONDO

Serie	Situación actual				Situación cierre anual anterior				Ejercicio actual			
	Denominación Serie	Nº de pasivos emitidos	Nominal (euros)	Valor Medio Ponderado (€)	Nº de pasivos emitidos	Nominal (euros)	Valor Medio Ponderado (€)	Importe (euros)	Nº de pasivos emitidos	Nominal (euros)	Importe (euros)	Valor Medio Ponderado (€)
ES037792007	SERIE A	69	87.000	12.522.000	69	80.000	8,38	148.500,000	2.503	100.000	280.000,000	9,0
ES037792015	SERIE B	53	190.000	12,38	53	100.000	11,79	7.500,000	69	100.000	900,000	9,0
ES037792023	SERIE C	25	300.000	12,38	25	100.000	11,79	5.474,000	53	100.000	300,000	9,0
ES037792031	SERIE D	25	100.000	0	25	100.000	11,79	2.641,000	25	100.000	500,000	6,8
ES037792046	RESERVA	2.503	0	0	2.503	0	0	0	2.503	1.000	688,000	3
Total			5.151	17.222.000		5.151	18.970,000			5.151	287.488,000	

(1) Versión en euros. En caso de ser aplicable se indica en las expresiones los valores de la moneda.
 (2) La gestión deberá compensarse a satisfacción de la serie (ISIN) y al intermediario. Cuando no haya errores se tienen (SI) en relación exclusivamente a errores de denominación.

R03270529



173-210



CLASE 8.^a

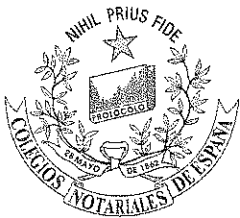


OK6816711

Denominación		Ejecución Actual		Ejecución de principio		Ejecución de fin	
Código	Descripción	Fecha de pago	Pagos de este período	Pagos acumulados	Pagos de este período	Pagos acumulados	Pagos de este período
E037792007	SERIE A	23/03/2041	6.843.000	107.776.000	25.409.000	25.409.000	806.000
E037792013	SERIE B	23/03/2041	0	0	0	0	0
E037792014	SERIE C	23/03/2041	0	0	0	0	0
E037792021	SERIE D	23/03/2041	0	0	0	0	0
E037792049	04310	23/03/2041	3.858.000	303.000	0	303.000	0
Total			10.701.000	108.781.000	25.409.000	25.712.000	806.000

(1) La gestión deberá completarse a más tardar el día 31 de marzo de cada año. Cuando los datos no estén completos se deberá declarar la diferencia de los datos.
 (2) Toda la información contenida en este documento es confidencial y no debe ser divulgada a terceros.
 (3) Toda la información contenida en este documento es confidencial y no debe ser divulgada a terceros.
 (4) Toda la información contenida en este documento es confidencial y no debe ser divulgada a terceros.
 (5) Toda la información contenida en este documento es confidencial y no debe ser divulgada a terceros.

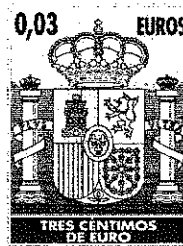
R03270531



175-210



CLASE 8.ª



OK6816712

S.05.2	
Denominación del fondo:	IDA 25, FTA
Denominación del compartimiento:	0
Denominación de la gestora:	Titularidad de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titularidad, S.A.
Estados agregados:	31/12/2011
Período de la declaración:	IDA 25, FTA
Mercado de cotización de los valores emitidos:	

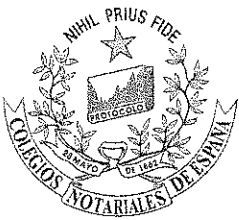
INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO D

Serie	Denominación	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación cierre anual anterior	Situación inicial
ES037829007	SERIE A	11/06/2011	FCH	BS	BBB	AAA
ES037829007	SERIE B	03/11/2011	SYP	B	A+	AAA
ES037829015	SERIE B	11/06/2011	FCH	CCC	BB	A
ES037829016	SERIE B	23/12/2009	SYP	D	D	A-
ES037829023	SERIE C	11/06/2011	FCH	CC	CCC	BBB
ES037829023	SERIE C	23/06/2009	SYP	CC	D	BBB
ES037829031	SERIE D	22/04/2009	FCH	CC	CC	BB+
ES037829031	SERIE D	22/06/2009	SYP	D	D	BB
ES037829048	NASIO	28/07/2008	FCH	AAA	AAA	AAA
ES037829048	NASIO	28/07/2008	SYP	AAA	AAA	AAA

(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.
 (2) La gestora deberá cumplimentar la calificación crediticia otorgada por cada agencia de rating, cuyo denominación también deberá ser cumplimentada, para cada serie -IDY, 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 repetirá el ISIN de la serie tantas veces como calificaciones obtenidas.



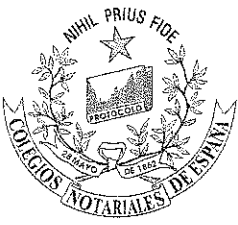
CLASE 8.^a



OK6816713

Denominación del fondo: TDA 26, FTA 0 Denominación del compartimento: Trazabilidad de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Trazabilidad, S.A. Denominación de la parte: 31/12/2011 Etapas segregadas: Período de la declaración: TDA 26, FTA Mezclados de asignación de las valoras emitidas: S.05.3		Situación clara anual anterior 31/12/2010	
INFORMACION SOBRE MEJORAS CREDITICIAS Las cifras relativas a Importas se compararán en miles de euros)		Situación actual 31/12/2011	
1. Importe del Fondo de Reserva y otras mejoras equivalentes	0	0	0
2. Porcentaje que representa el fondo de reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de los activos iliquidez	0	0	0
3. Exceso de spread (%) (1)	2,25	2,25	2,25
4. Premios financieros de intereses (SN)	0	0	0
5. Premios financieros de tipos de cambio (SN)	0	0	0
6. Otras primas financieras (SN)	0	0	0
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	0	0	0
8. Subordenación de series (SN)	0	0	0
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordenadas sobre el importe pendiente del total de bonos	0,05	0,05	0,05
10. Importe de las pasivas emitidas garantizadas por suaves	0	0	0
11. Porcentaje que representa el total sobre el total de las pasivas emitidas	0	0	0
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivado de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0	0	0
13. Otros	0	0	0
Información sobre contrapartes de mejores crediticias Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes Premios financieros de tipos de interés Premios financieros de tipos de cambio Otras primas financieras Contraparte de la línea de liquidez Entidad Avalista Contraparte del derivado de crédito		Descripción JP Morgan Chase Bank NA UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA, CREDITICIO	
NIF GB-39744803 A-23371392		NIF GB-39744803 A-23371392	

(1) Diferencia existente entre los tipos de interés medios ponderados de los activos (valorados al tipo de interés medio de los pasivos emitidos cuyo finalidad ha sido la adquisición de los activos.
 (2) Se indica el importe total disponible de las diferentes líneas de liquidez en caso de que haya más de una.
 (3) Entendido como no subordinadas aquellas series que en la fecha de empuje, respecto a las demás, en un peccado anterior para el cobro de capital conforme al orden de prioridad de pago.
 4) La pasiva deberá incluir una descripción de dicho mecanismo crediticio en las notas explicativas en caso de que las consideren relevantes.
 (5) Si el Fondo de Reserva se ha constituido a través de traba emitidas y es desconoce el titular de esas titulas no se cumplimentará.



179-210



CLASE 8.ª



OK6816714

837

Operaciones del Fondo
 Nombre de la entidad del Fondo
 Denominación del compromiso
 Cuentas de gestión
 Emisión
 31/03/2011

Tratamiento de Activos, Gobierno Corporativo de Fondos de Inversión, S.A.

OPERACIONES EFECTUADAS EN EL FONDO
 (Las cifras referidas a izquierda se contabilizan en miles de euros)

Iniciada (Iniciado: acumulado)		Finalizada (Finalizada: acumulado)		Última Fecha de Pago	
Situación actual	Partida anterior	Situación actual	Partida anterior	Última Fecha de Pago	Ref. Fideju
1. Activos Monetarios por pagar con obligación específica	13.381.000,00	13.381.000,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL MONEDARIO	13.381.000,00	13.381.000,00	0,00	0,00	0,00
2. Activos Fidejados por pagar con obligación específica	41.070.000,00	41.070.000,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL FIDEJADO	41.070.000,00	41.070.000,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL MONEDARIO Y FIDEJADO	54.451.000,00	54.451.000,00	0,00	0,00	0,00

Nota: Los datos se refieren al momento de la emisión de los valores, no a la fecha de vencimiento de los mismos. En el caso de que se hubieran producido modificaciones de los datos, se indicarán en la columna de "Última Fecha de Pago".

SERIE	Valor	Última Fecha de Pago	Referencia Fideju
SERIE A	11,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE B	16,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE C	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE D	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE E	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE F	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE G	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE H	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE I	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE J	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE K	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE L	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE M	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE N	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE O	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE P	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE Q	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE R	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE S	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE T	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE U	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE V	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE W	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE X	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE Y	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia
SERIE Z	15,00	0,00	4.821.100 de Valencia

OPERACIONES EFECTUADAS EN EL FONDO
 (Las cifras referidas a izquierda se contabilizan en miles de euros)

1. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

2. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

3. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

4. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

5. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

6. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

7. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

8. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

9. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

10. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

11. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

12. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

13. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

14. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

15. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

16. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

17. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

18. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

19. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

20. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

21. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

22. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

23. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

24. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

25. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

26. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

27. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

28. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

29. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

30. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

31. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

32. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

33. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

34. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

35. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

36. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

37. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

38. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

39. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

40. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

41. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

42. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

43. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

44. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

45. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

46. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

47. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

48. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

49. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

50. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

51. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

52. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

53. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

54. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

55. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

56. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

57. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

58. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

59. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

60. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

61. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

62. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

63. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

64. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

65. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

66. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

67. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

68. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

69. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

70. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

71. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

72. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

73. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

74. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

75. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

76. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

77. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

78. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

79. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

80. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

81. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

82. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

83. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

84. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

85. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

86. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

87. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

88. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

89. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

90. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

91. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

92. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

93. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

94. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

95. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

96. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

97. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

98. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

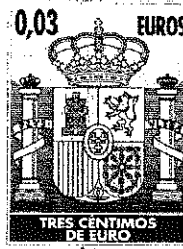
99. Activos Monetarios por pagar con obligación específica

100. Activos Fidejados por pagar con obligación específica

RQ3270534



181-210

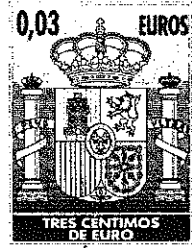
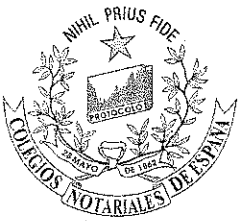


OK6816715

CLASE 8.^a

0,03	
Denominación TDA 23, FTA	
Denominación o	
Denominación Titularidad de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.	
Estados a que:	
Periodo: 31/12/2011	
NOTAS EXPLICATIVAS	
INFORME AUDITOR	
Campo de t	

R03270535



OK6816716

CLASE 8.ª

Denominación del Fondo:		TIA 16, FTA		S.03.1	
Denominación del Compartimento:		Trazación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Trazación, S.A.			
Estados agregados:		31/12/2010			
Período:					

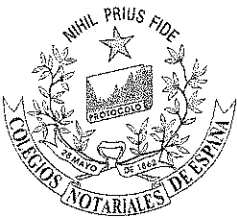
INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

Código A	Situación Actual		31/12/2010		Situación de cierre anual anterior		31/12/2009		Situación inicial		28/02/2008	
	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)
Tecnología de activos titulados												
Participaciones Hipotecarias	0001	1.401	0001	142.284.000	0001	1.495	0001	155.186.000	0001	2.012	0001	231.505.000
Certificados de Transmisión de Hipotecas	0002	183	0002	20.623.000	0002	215	0002	24.350.000	0002	263	0002	33.495.000
Préstamos Hipotecarios	0003											
Cédulas Hipotecarias	0004											
Préstamos a Promotores	0005											
Préstamos a PYMES	0006											
Préstamos a Empresas	0007											
Préstamos Corporativos	0008											
Cédulas de Tercería	0009											
Cédulas de Tercería	0010											
Cédulas de Tercería	0011											
Cédulas de Tercería	0012											
Cédulas de Tercería	0013											
Cédulas de Tercería	0014											
Préstamos al Consumo	0015											
Préstamos Automoción	0016											
Arrendamiento Financiero	0017											
Cuentas a Cobrar	0018											
Derechos de Crédito Futuros	0019											
Bonos de Titulación	0020											
Total												
		1.584	182.907.000	1.710	179.592.000	1.710	179.592.000	1.710	2.273	2.273	0.199	285.000.000

Cuadro de texto libre

(*) Entendidos como importe pendiente al figurar principal pendiente reintegrado	
--	--



CLASE 8.ª



OK6816717

	\$ 06.1
Denominación del Fondo:	TDA 25, FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Periodo:	31/12/2010

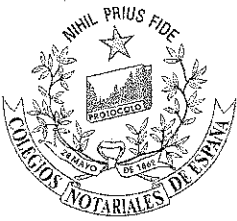
INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

CUADRO B

	Situación actual		Situación cierre anual anterior	
	01/07/2010 - 31/12/2010		01/01/2008 - 31/12/2008	
Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada				
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200	-9.230.000	0210	-4.917.000
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201	-7.414.000	0211	-6.863.000
Total importe amortizado acumulado desde el origen del Fondo	0202	-102.074.000	0212	-85.448.000
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203	0	0213	0
Importe pendiente cierre del periodo (2)	0204	162.908.000	0214	179.552.000
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo	0205	4,12	0215	3,45

(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.



187-210



CLASE 8.ª



OK6816718

8.051

Denominación del Fondo: **YDA 32, FTA**
 Administración del Compromisario: **Q**
 Entidad Gestora: **Realidad de Activos, Gestión Gestora de Fideicomiso, S.A.**
 Estado del Impugnador: **31/12/2018**
 Impugnador:

CUADRO C

Total Impugnados (1)	Nº de activos		Importe Impugnado		Principales pendientes		Deuda Total		
	Hasta 1 mes	Más de 1 mes	Principal	Intereses ordinarios	no vencido	en vencido	0,03	0,03	
Hasta 1 mes	78	10.000	17.000	21.000	38.000	3.749	6.580.000	0,750	6.618.000
De 1 a 2 meses	22	10.000	10.000	12.000	22.000	0,741	2.392.000	0,751	2.414.000
De 3 a 6 meses	52	17.000	17.000	13.000	42.000	0,742	2.885.000	0,752	2.927.000
De 6 a 12 meses	52	17.000	113.000	13.000	137.000	0,744	4.481.000	0,754	4.638.000
De 12 a 18 meses	33	17.000	113.000	13.000	137.000	0,744	350.000	0,754	6.291.000
De 18 meses a 2 años	54	17.000	279.000	224.000	503.000	0,745	4.338.000	0,755	4.696.000
De 2 años a 3 años	22	17.000	1.125.000	552.000	1.677.000	0,746	7.238.000	0,756	8.086.000
Más de 3 años	22	17.000	133.000	1.125.000	1.258.000	0,747	10.210.000	0,757	11.796.000
TOTAL	415	113.000	1.135.000	2.254.000	3.389.000	0,748	31.416.000	0,748	32.164.000

Impugnados con Garantía Real (2)	Nº de activos		Importe Impugnado		Principales pendientes		Deuda Total		% Deuda, Transacción
	Hasta 1 mes	Más de 1 mes	Principal	Intereses ordinarios	no vencido	en vencido	0,03	0,03	
Hasta 1 mes	78	10.000	17.000	21.000	38.000	3.749	6.580.000	0,750	6.618.000
De 1 a 2 meses	22	10.000	10.000	12.000	22.000	0,741	2.392.000	0,751	2.414.000
De 3 a 6 meses	52	17.000	17.000	13.000	42.000	0,742	2.885.000	0,752	2.927.000
De 6 a 12 meses	52	17.000	113.000	13.000	137.000	0,744	4.481.000	0,754	4.638.000
De 12 a 18 meses	33	17.000	113.000	13.000	137.000	0,744	350.000	0,754	6.291.000
De 18 meses a 2 años	54	17.000	279.000	224.000	503.000	0,745	4.338.000	0,755	4.696.000
De 2 años a 3 años	22	17.000	1.125.000	552.000	1.677.000	0,746	7.238.000	0,756	8.086.000
Más de 3 años	22	17.000	133.000	1.125.000	1.258.000	0,747	10.210.000	0,757	11.796.000
TOTAL	415	113.000	1.135.000	2.254.000	3.389.000	0,748	31.416.000	0,748	32.164.000

(1) La distribución de los gastos de impugnación se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intereses se imputarán a la deuda de la misma. (2) La distribución de los gastos de impugnación se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intereses se imputarán a la deuda de la misma. (3) Compromiso con la última valoración disponible de valoración del inmueble o valor razonable de la garantía real (funciones de seguro plurigráfico, etc.) si el valor de la misma se ha consiguado en el momento fiscal del Fideicomiso.



191-210



CLASE 8.^a



OK6816720

\$ 0,63

Denominación del Fondo: TDA 25, PFA
 o
 Denominación de la participación: Tradición de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.
 Denominación de la Garantía: Estudios Seguros
 Período: 31/12/2010

CUADRO E

Vista Reservas de los activos cedidos al Fondo (1)

	Situación actual		31/12/2010		Situación cierre anual anterior - 31/12/2009		Situación inicial		28/07/2008	
	Nº de	Importe	Nº de	Importe	Nº de	Importe	Nº de	Importe	Nº de	Importe
	activos vivos	pendientes	activos vivos	pendientes	activos vivos	pendientes	activos vivos	pendientes	activos vivos	pendientes
Entre 1 y 2 años	17	141,000	1520	147,000	4	1,030	1346	0	1346	0
Entre 2 y 3 años	20	313,000	140,000	282,000	19	3,320	1441	0	1441	0
Entre 3 y 5 años	50	313,000	262,000	1,082,000	46	3,133	1343	6	1354	68,000
Entre 5 y 10 años	144	1,914,000	995,000	4,975,000	161	3,384	1344	116	1,864	224,000
Superior a 10 años	1,357	13,115,000	4,975,000	172,852,000	1,693	13,335	1345	2,163	3,358	4,560,000
Vista estadística media ponderada (tauxa)	1,584	13,115,000	165,380,000	172,852,000	1,710	13,335	1345	2,219	1,158	280,148,000
Vista estadística media ponderada (tauxa)	1,584	13,115,000	165,380,000	172,852,000	1,710	13,335	1345	2,219	1,158	280,148,000
(1) Los intervalos se entenderán excluidos el inicio del mismo e incluido el final (p.e. Entre 1 y 2 años, superior a 10 años y menor a igual a 2 años)										

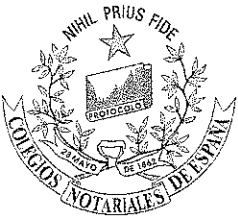
Antigüedad: 5,83 años

Antigüedad media ponderada: 5,04 años

Situación cierre anual anterior - 31/12/2009: 2,9034 años

Situación inicial: 1,51 años

R03270540



195-210



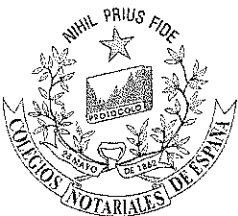
OK6816722

CLASE 8.^a

Denominación de la deuda: **0,03**
 Emisor: **ISA, S.A.**
 Denominación de la deuda: **Trasladar de Adhera, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.**
 Estado al pagar: **11/02/2010**
 Fecha de la declaración: **10/06/2010**

CUADRO B

Clase III	Denominación de la deuda	Código de identificación (C.I.)	Unidad de medida (U.M.)	Margen (M)	Tipo de interés	Base de cálculo	Capital (C)	Interés (I)	Principál (P)	Interés (I)	Principál (P)	Total (T)
E007720007	SERIE A	100	0,10	1,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720008	SERIE B	100	0,10	1,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720009	SERIE C	100	0,10	1,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720010	SERIE D	100	0,10	1,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720011	SERIE E	100	0,10	2,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720012	SERIE F	100	0,10	2,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720013	SERIE G	100	0,10	2,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720014	SERIE H	100	0,10	2,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720015	SERIE I	100	0,10	3,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720016	SERIE J	100	0,10	3,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720017	SERIE K	100	0,10	3,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720018	SERIE L	100	0,10	3,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720019	SERIE M	100	0,10	4,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720020	SERIE N	100	0,10	4,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720021	SERIE O	100	0,10	4,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720022	SERIE P	100	0,10	4,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720023	SERIE Q	100	0,10	5,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720024	SERIE R	100	0,10	5,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720025	SERIE S	100	0,10	5,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720026	SERIE T	100	0,10	5,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720027	SERIE U	100	0,10	6,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720028	SERIE V	100	0,10	6,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720029	SERIE W	100	0,10	6,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720030	SERIE X	100	0,10	6,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720031	SERIE Y	100	0,10	7,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720032	SERIE Z	100	0,10	7,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720033	SERIE AA	100	0,10	7,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720034	SERIE AB	100	0,10	7,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720035	SERIE AC	100	0,10	8,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720036	SERIE AD	100	0,10	8,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720037	SERIE AE	100	0,10	8,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720038	SERIE AF	100	0,10	8,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720039	SERIE AG	100	0,10	9,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720040	SERIE AH	100	0,10	9,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720041	SERIE AI	100	0,10	9,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720042	SERIE AJ	100	0,10	9,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720043	SERIE AK	100	0,10	10,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720044	SERIE AL	100	0,10	10,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720045	SERIE AM	100	0,10	10,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720046	SERIE AN	100	0,10	10,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720047	SERIE AO	100	0,10	11,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720048	SERIE AP	100	0,10	11,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720049	SERIE AQ	100	0,10	11,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720050	SERIE AR	100	0,10	11,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720051	SERIE AS	100	0,10	12,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720052	SERIE AT	100	0,10	12,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720053	SERIE AU	100	0,10	12,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720054	SERIE AV	100	0,10	12,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720055	SERIE AW	100	0,10	13,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720056	SERIE AX	100	0,10	13,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720057	SERIE AY	100	0,10	13,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720058	SERIE AZ	100	0,10	13,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720059	SERIE BA	100	0,10	14,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720060	SERIE BB	100	0,10	14,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720061	SERIE BC	100	0,10	14,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720062	SERIE BD	100	0,10	14,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720063	SERIE BE	100	0,10	15,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720064	SERIE BF	100	0,10	15,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720065	SERIE BG	100	0,10	15,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720066	SERIE BH	100	0,10	15,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720067	SERIE BI	100	0,10	16,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720068	SERIE BJ	100	0,10	16,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720069	SERIE BK	100	0,10	16,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720070	SERIE BL	100	0,10	16,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720071	SERIE BM	100	0,10	17,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720072	SERIE BN	100	0,10	17,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720073	SERIE BO	100	0,10	17,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720074	SERIE BP	100	0,10	17,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720075	SERIE BQ	100	0,10	18,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720076	SERIE BR	100	0,10	18,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720077	SERIE BS	100	0,10	18,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720078	SERIE BT	100	0,10	18,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720079	SERIE BU	100	0,10	19,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720080	SERIE BV	100	0,10	19,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720081	SERIE BV	100	0,10	19,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720082	SERIE BV	100	0,10	19,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720083	SERIE BV	100	0,10	20,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720084	SERIE BV	100	0,10	20,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720085	SERIE BV	100	0,10	20,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720086	SERIE BV	100	0,10	20,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720087	SERIE BV	100	0,10	21,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720088	SERIE BV	100	0,10	21,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720089	SERIE BV	100	0,10	21,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720090	SERIE BV	100	0,10	21,922	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720091	SERIE BV	100	0,10	22,172	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720092	SERIE BV	100	0,10	22,422	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720093	SERIE BV	100	0,10	22,672	0	300	41.000	2.000	0	0	0	43.000
E007720094	SERIE BV</											



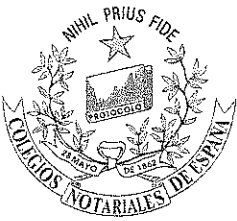
CLASE 8.^a



OK6816723

Denominación		Estructura de pólizas		Estructura de pólizas		Estructura de pólizas		Estructura de pólizas		Estructura de pólizas		Estructura de pólizas		Estructura de pólizas	
Serie	Facile Final	Pagos del período	Pagos acumulados	Pagos del período	Pagos acumulados	Pagos del período	Pagos acumulados	Pagos del período	Pagos acumulados	Pagos del período	Pagos acumulados	Pagos del período	Pagos acumulados	Pagos del período	Pagos acumulados
ES037728000	23032041	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000
ES037728001	23032041	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000
ES037728002	23032041	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000
ES037728003	23032041	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000
ES037728004	23032041	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000
ES037728005	23032041	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000	0	2.682.000
Total			13.410.000		13.410.000		13.410.000		13.410.000		13.410.000		13.410.000		13.410.000

(1) La acción sobre compañías y depósitos de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos por ISIN se refieran exclusivamente a la acción de emisión.
 (2) Emitido como letra final cuando, que se acuerde con la documentación contractual de emisión de títulos, dentro que no se haya producido previamente con un canal de liquidación múltiple.
 (3) Total de pólizas emitidas desde el inicio de la constitución del Fondo.
 (4) Total de pólizas emitidas desde el inicio de la constitución del Fondo.



CLASE 8.^a



OK6816724

S.00.2

Denominación del fondo: TDA 26, FTA

Denominación del compartimento: 0

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

Estados sergados: 31/12/2010

Período de la declaración: TDA 26, FTA

Muestra de cotización de los valores emitidos:

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

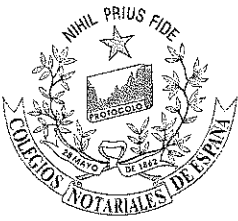
CUADRO D

Denominación	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación anual anterior	Situación cierre
Serie					
ES03782607	22/12/2010	FCH	BBB	AA	AAA
SERIE A					
ES03782607	23/12/2009	SYP	A+	A+	AAA
SERIE B					
ES03782616	22/04/2009	FCH	BB	BB	A
SERIE C					
ES03782623	23/12/2009	SYP	D	D	A
SERIE D					
ES03782633	22/04/2008	FCH	CCC	CCC	BBB
SERIE E					
ES03782643	23/09/2009	SYP	D	D	BBB
SERIE F					
ES03782651	22/04/2009	FCH	CC	CC	BB+
SERIE G					
ES03782659	22/05/2009	SYP	D	D	BB
SERIE H					
ES03782669	28/07/2008	FCH	AAA	AAA	AAA
SERIE I					
ES03782679	28/07/2008	SYP	AAA	AAA	AAA

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

(2) La gestora deberá cumplir con la calificación crediticia otorgada por cada agencia de rating, cuya denominación también deberá ser cumplimentada, para cada serie -MOY-, para Moody's, SYP, para Standard & Poor's, FCH para Fitch.

En el supuesto en que existiera más de una agencia calificadoras de la emisión se repartirá el ISIN de la serie tantas veces como calificaciones obtenidas



OK6816725

CLASE 8.ª

Denominación del fondo: TDA 23, FTA	
Denominación del compartimento: 0	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Estado agregado: 31/12/2010	
Método de la valoración: TDA 23, FTA	
Mercados de cotización de los valores emitidos: TDA 23, FTA	

INFORMACIÓN SOBRE MEJORES OPORTUNIDADES (Las cifras relativas a impuestos se refieren a la estimación en miles de euros) 1. Importe del fondo al inicio del periodo de referencia 2. Porcentaje que representa el fondo de reserva, u otros valores equivalentes, sobre el total de los activos titulizados 3. Exceso de spread (%) (1) 4. Permisión automática de intereses (SA) 5. Permisión automática de tipos de cambio (SN) 6. Otras primas financieras (SN) 7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2) 8. Subordinación de series (SN) 9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos 10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por niveles 11. Porcentaje que representa el nivel sobre el total de los pasivos emitidos 12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otros valores financieros adquiridos 13. Otros	Situación actual 31/12/2010		Situación cierre anual anterior 31/12/2009		
		1010	0	1010	2,95
	1030	0	1030	línea	línea
	1040	2,57	1040	línea	línea
	1050	0	1050	línea	línea
	1060	0	1060	línea	línea
	1070	0	1070	línea	línea
	1080	0	1080	línea	línea
	1090	0	1090	línea	línea
	1100	0	1100	línea	línea
	1110	91,35	1110	línea	línea
	1120	0	1120	línea	línea
	1130	0	1130	línea	línea
	1140	0	1140	línea	línea
	1150	0	1150	línea	línea
	1160	0	1160	línea	línea
	1170	0	1170	línea	línea
	1180	0	1180	línea	línea
	1190	0	1190	línea	línea
	1200	0	1200	línea	línea
	1210	0	1210	línea	línea
	1220	0	1220	línea	línea
	1230	0	1230	línea	línea
	1240	0	1240	línea	línea
	1250	0	1250	línea	línea
	1260	0	1260	línea	línea
	1270	0	1270	línea	línea
	1280	0	1280	línea	línea
	1290	0	1290	línea	línea
	1300	0	1300	línea	línea

Información sobre contingencias de mejores oportunidades		Denominación	
Contingencia del Fondo de Reserva u otros valores equivalentes	1210	JP Morgan Chase Bank NA	
Permisión automática de tipos de interés	1220		
Permisión automática de tipos de cambio	1230		
Otras primas financieras	1240		
Contingencia de la línea de liquidez	1250	UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA, CREDITFINO	
Enfiteusis Avalista	1260		
Contraparte sin derivado de crédito	1270		

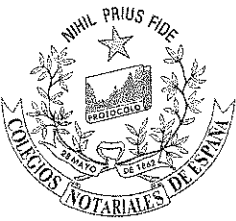
(1) Diferencia existente entre los tipos de interés recibidos de la cartera de activos titulizados y el tipo de interés medio de los pasivos emitidos cuya finalidad ha sido la adquisición de los activos.

(2) Se incluye el importe total disponible de las siguientes líneas de liquidez en caso de que haya más de una.

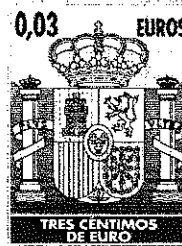
(3) Enmendado como no subordinadas aquellas series que en la fecha de anulación, respecto a las demás, en una posición anterior para el caso de que se produzca el orden de prioridad de pagos.

(4) La gestora deberá incluir una descripción de dichas mejores oportunidades en las notas explicativas en caso de que las considere relevantes.

(5) Si el Fondo de Reserva se ha constituido a través de títulos emitidos y se desconoce el lugar de su titularidad no se completará.



CLASE 8.ª



OK6816726

124 TA FTA
 Denominación del Fondo: 0
 Denominación del subconjunto: 0
 Denominación de la cartera: 0
 Fecha de emisión: 12/2012
 (Para otros valores e impuestos se cumplirá en su caso)

Concepto I)

Descripción	Valor	Última Fecha de Pago	Porcentaje actual	Última Fecha de Pago
1. Activos financieros con un rendimiento superior al 5% <td>13.881.000,00</td> <td>02/01/2013</td> <td>0,12</td> <td>02/01/2013</td>	13.881.000,00	02/01/2013	0,12	02/01/2013
2. Activos financieros con un rendimiento inferior al 5% <td>10.222.000,00</td> <td>01/01/2013</td> <td>0,12</td> <td>01/01/2013</td>	10.222.000,00	01/01/2013	0,12	01/01/2013
TOTAL (1)+(2)	24.103.000,00		0,24	

Concepto II)

Descripción	Valor	Última Fecha de Pago	Porcentaje actual	Última Fecha de Pago
3. Activos financieros con un rendimiento igual o inferior al 5% <td>31.563.000,00</td> <td>02/01/2013</td> <td>0,23</td> <td>02/01/2013</td>	31.563.000,00	02/01/2013	0,23	02/01/2013
4. Activos financieros con un rendimiento inferior al 5% que no han sido incluidos en el concepto I)	20.000.000,00	02/01/2013	0,13	02/01/2013
TOTAL (3)+(4)	51.563.000,00		0,23	

TOTAL FONDOS

Concepto	Valor	Última Fecha de Pago	Porcentaje actual	Última Fecha de Pago
I)	24.103.000,00		0,24	
II)	51.563.000,00		0,23	
TOTAL	75.666.000,00		0,47	

Última Fecha de Pago: 02/01/2013
 Situación actual: 0,47
 Última Fecha de Pago: 02/01/2013
 Ref. Faltas:

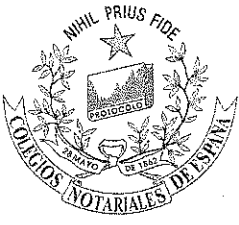
INGRESOS I)

Descripción	Valor	% Actual	Última Fecha de Pago	Porcentaje actual	Última Fecha de Pago
SEUR B	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR C	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR D	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR E	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR F	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR G	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR H	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR I	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR J	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR K	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR L	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR M	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR N	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR O	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR P	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR Q	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR R	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR S	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR T	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR U	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR V	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR W	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR X	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR Y	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR Z	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013

INGRESOS II)

Descripción	Valor	% Actual	Última Fecha de Pago	Porcentaje actual	Última Fecha de Pago
SEUR A	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR B	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR C	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR D	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR E	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR F	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR G	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR H	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR I	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR J	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR K	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR L	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR M	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR N	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR O	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR P	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR Q	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR R	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR S	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR T	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR U	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR V	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR W	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR X	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR Y	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013
SEUR Z	60,00	0,02	02/01/2013	0,02	02/01/2013

Última Fecha de Pago: 02/01/2013
 Situación actual: 0,47
 Última Fecha de Pago: 02/01/2013
 Ref. Faltas:



205-210



OK6816727

CLASE 8.^a

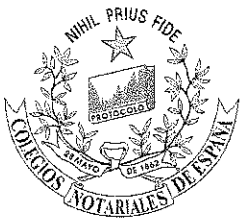
5.00

Denominación del Fondo: TDA 15, FTA
 Denominación del Compartimento: B
 Denominación de la Gestora: Trilusión de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Trilusión, S.A.
 Estado agregado: 31/12/2010

NOTAS EXPLICATIVAS

INFORME AUDITOR

Campo de texto:



207-210



OK6816728

CLASE 8.^a

FORMULACIÓN

R03270548

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

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

Banco CAM, S.A.U.
D. Juan Luis Sabater Navarro

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

D. Rafael Morales – Arce Serrano

D^a. Raquel Martínez Cabañero

Caja de Ahorros Municipal de Burgos
D. Vicente Palacios Martínez

D. Rafael Garcés Beramendi

Aldermanbury Investments Limited
D. Arturo Miranda Martín

Diligencia que levanta el Secretario, D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de TDA 25, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2011, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 27 de marzo de 2012, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 105 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del OK6816625 al OK6816729, ambos inclusive, estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 27 de marzo de 2012

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana
Secretario del Consejo