



TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Informe de auditoría, Cuentas anuales
e Informe de gestión correspondientes
al ejercicio comprendido entre el 9 de mayo
y el 31 de diciembre de 2008

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de TDA Unicaja 1, Fondo de Titulización de Activos que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

2. Las cuentas anuales adjuntas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora de TDA Unicaja 1, Fondo de Titulización de Activos conforme a lo establecido por 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. En este sentido, como se indica en la Nota 2 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en la Norma Transitoria Primera de la mencionada Circular se indica que los criterios contenidos en la misma se aplicarán por primera vez respecto a las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 con las excepciones previstas en la Norma Transitoria Segunda que se aplicarán por primera vez respecto a las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 y, asimismo, en la Norma Transitoria Tercera se indica que las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 podrán presentarse con el mismo formato que se hubiera empleado en el ejercicio anterior.

3. En nuestra opinión, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA Unicaja 1, Fondo de Titulización de Activos al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008 y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.

4. El informe de gestión adjunto correspondiente al ejercicio comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo 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 correspondientes al ejercicio comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.


María Victoria Mendía Lasa
Socia - Auditora de Cuentas

28 de abril de 2009

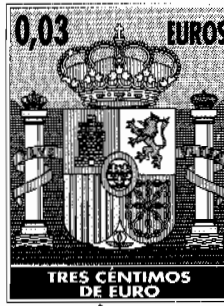
INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2009 01/09/19673
Año N.º 88,00 EUR

IMPORTE COLEGIAL:

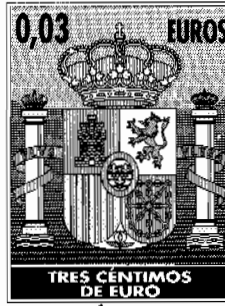
.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....



0J7273402

CLASE 8.^a
XXXXXXXXXX**TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS****BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**
(Expresados en miles de euros)

ACTIVO	2008
Inmovilizado financiero	
Gastos de establecimiento (Nota 4)	-
Préstamos Hipotecarios (Nota 5)	383 058
Total inmovilizado	383 058
Activo circulante	
Deudores (Nota 6)	7 028
Tesorería (Nota 7)	26 127
Total activo circulante	33 155
Total activo	416 213
PASIVO	
Fondos propios (Nota 8)	
Resultado del ejercicio	-
Acreeedores a largo plazo	
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	
Bonos de Titulización (Nota 9)	405 745
Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 10)	2 334
Total acreeedores a largo plazo	408 079
Acreeedores a corto plazo	
Intereses de obligaciones y otros valores (Nota 11)	1 850
Otras deudas (Nota 11)	4 071
Deudas por intereses con entidades de crédito (Nota 11)	2 213
Total acreeedores a corto plazo	8 134
Total pasivo	416 213



0J7273403

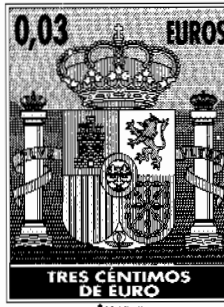
CLASE 8.^a
XXXXXXXXXX**TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS****CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 9 DE MAYO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

(Expresadas en miles de euros)

	<u>2008</u>
Otros gastos de explotación (Nota 12)	<u>(852)</u>
Beneficio (pérdida) de explotación	<u>(852)</u>
Ingresos de otros valores negociables y de créditos	
Intereses de Préstamos Hipotecarios (Nota 5)	14 509
Otros ingresos financieros (Nota 5)	12 886
Otros intereses e ingresos asimilados (Nota 7)	808
Gastos financieros y gastos asimilados	
Intereses de Bonos de Titulización (Nota 9)	(14 115)
Otros gastos financieros (Nota 5)	(13 185)
Intereses de préstamos (Nota 10)	(51)
Otros	<u>-</u>
Resultados financieros positivos	<u>852</u>
Beneficios (pérdidas) de las actividades ordinarias	<u>-</u>
Beneficios (pérdidas) antes de impuestos	<u>-</u>
Impuesto sobre Sociedades (Nota 13)	<u>-</u>
Resultado del ejercicio - beneficio/(pérdida)	<u>-</u>



CLASE 8.^a



0J7273404

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 9 DE MAYO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

(Expresada en miles de euros)

1. Reseña del Fondo

TDA UNICAJA 1, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó el 9 de mayo de 2008, con sujeción a lo previsto en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, en la ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización de Activos, y en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores. La verificación y registro del Folleto del Fondo en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) se realizó el 8 de mayo de 2008. Su actividad consiste en la adquisición de activos, en concreto, Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca y en la emisión de Bonos de Titulización, por un importe inicial de 419.600 miles de euros (Nota 9). La adquisición de las Participaciones y los Certificados se produjeron en la fecha de constitución del Fondo y la suscripción de los Bonos en la fecha de desembolso que fue el 14 de mayo de 2008.

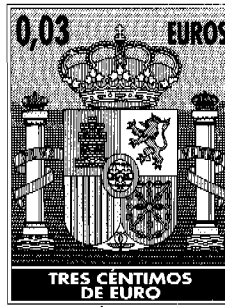
Para la constitución del Fondo, Caja de Ahorros y Montes de Piedad de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (en adelante, el Cedente) emitió Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca que han sido suscritos por el Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, la Sociedad Gestora). La gestión y administración de los activos corresponde al Cedente, sin asumir ninguna responsabilidad por el impago de dichos Préstamos. La Sociedad Gestora obtiene por dicha gestión una comisión del 0,014% anual sobre la suma de los Saldos Vivos de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca en la anterior fecha de determinación, con un mínimo de 9 miles de euros trimestrales, importe que será actualizado al comienzo de cada año natural de acuerdo con el Índice General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya (Nota 12).

Los gastos de constitución del Fondo, fueron satisfechos por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, con cargo a un Préstamo Subordinado concedido por el Cedente (Nota 10).



CLASE 8.^a
7777777777



0J7273405

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

Las cuentas anuales han sido obtenidas a partir de los registros contables del Fondo y se presentan de acuerdo con la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la C.N.M.V. sobre Normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización, que ha sido publicada en el Boletín Oficial del Estado de 31 de marzo de 2009, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo.

Tal y como se indica en la Norma Transitoria Primera de la mencionada Circular 2/2009, los criterios contenidos en la misma se aplicaran por primera vez respecto a las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008, con las excepciones previstas en la Norma Transitoria Segunda que se refieren, principalmente, al contenido de las cuentas anuales y del informe de gestión, a los gastos de constitución, a la valoración de los instrumentos financieros, al deterioro de valor de los activos financieros, a las garantías financieras y a las coberturas contables.

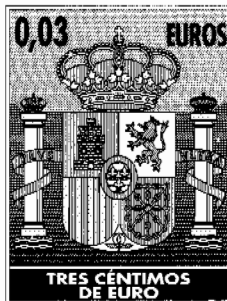
En el apartado 2 del Anexo VII del Folleto de emisión se establece, en relación con los criterios contables utilizados por el Fondo, que los ingresos y gastos se reconocerán siguiendo el criterio del devengo, en función de la corriente real que tales ingresos y gastos representan, con independencia del momento en que se produzcan el cobro y pago de los mismos. En la preparación de las cuentas anuales, se han seguido los principios contables y criterios de valoración descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable obligatorio que, teniendo un efecto significativo en dichas cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su formulación.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales están expresadas en miles de euros salvo mención en contrario.

Tal y como se menciona en la Nota 1, el Fondo ha sido constituido el 9 de mayo de 2008. En consecuencia, la cuenta de pérdidas y ganancias corresponde al período comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008.



CLASE 8.^a
FUNDACIONES



0J7273406

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados

Los principios contables y normas de valoración más significativos utilizados por el Fondo en la elaboración de las cuentas anuales han sido los siguientes:

a) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran contablemente en función de su periodo de devengo con independencia de cuando se produce su cobro o pago.

b) Gastos de establecimiento

Los gastos de constitución, de acuerdo a la Circular 2/2009, se registran en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias, con lo que quedan totalmente amortizadas en el ejercicio en el que se desembolsan (Nota 12).

c) Activos y Bonos de Titulización

Los Activos (Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria) y los Bonos de Titulización se registran en el balance por su valor nominal y de reembolso, respectivamente.

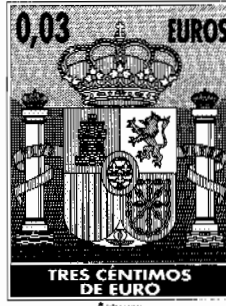
d) Clasificación de los acreedores entre el corto y largo plazo

Los acreedores se clasifican en función de su vencimiento desde la fecha de balance, considerando como acreedores a corto plazo aquellos con vencimiento inferior a doce meses desde dicha fecha y como acreedores a largo plazo los de vencimiento superior a doce meses.

Aunque la totalidad de los Bonos de Titulización emitidos y de los préstamos subordinados se integran bajo el epígrafe de "Acreedores a largo plazo" del balance de situación adjunto, existe una parte de dichos Bonos y de los préstamos subordinados que tiene vencimiento inferior a 12 de meses pero que, a priori, no es determinable ni cuantificable.



CLASE 8.^a
XXXXXXXXXX



0J7273407

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

e) Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión Hipotecaria fallidos corresponden a las cuotas vencidas con una antigüedad superior a 12 meses y que están pendientes de cobro de los Préstamos Hipotecarios aportados a las Participaciones y a los Certificados para su constitución. El riesgo de impago de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca correrá a cargo de los titulares de los Bonos. Por tanto, el Administrador, en su condición de Emisor, no asume responsabilidad alguna por el impago de los deudores hipotecarios, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios Participados objeto de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. Se suspende el devengo de intereses para todos aquellos préstamos hipotecarios con una antigüedad superior a 12 meses.

f) Contrato de permuta de intereses

Los diferenciales de intereses correspondientes a las operaciones contratadas por el Fondo para cubrir el riesgo de tipo de interés se periodifican de forma simétrica a los correspondientes intereses del elemento cubierto.

g) Impuesto sobre Sociedades

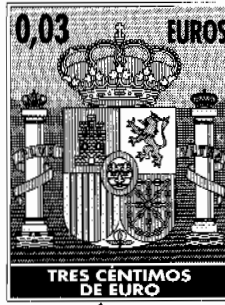
El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado del ejercicio antes de impuestos, considerando las posibles diferencias existentes con los criterios fiscales.

4. Gastos de establecimiento

El importe total de los gastos de establecimiento ascendió a 280 miles de euros y correspondieron, básicamente, a publicidad, tasas y comisiones de aseguramiento ocasionadas con motivo de la constitución del Fondo. El Cedente concedió al Fondo un préstamo subordinado destinado a financiar los gastos de constitución (Nota 10). Durante el ejercicio comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008 se han amortizado de forma acelerada con cargo al epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias por un importe de 280 miles de euros (Nota 12).



CLASE 8.^a



0J7273408

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

5. Inmovilizaciones financieras - Préstamos Hipotecarios

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, en virtud de la Escritura de Constitución de fecha 9 de mayo de 2008 adquirió Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca representados mediante títulos múltiples, por un importe igual a 400.000 miles de euros, refiriéndose cada Participación y cada Certificado a una participación del 100% sobre el Principal no vencido de cada uno de los préstamos hipotecarios y devengando un tipo de interés igual al tipo de interés nominal que devengue en cada momento el correspondiente préstamo hipotecario. Los préstamos hipotecarios están garantizados mediante viviendas.

El movimiento del epígrafe de "Préstamos Hipotecarios" durante el ejercicio comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008 se muestra a continuación:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	400 000
Amortizaciones del principal de los Préstamos hipotecarios: Amortizaciones anticipadas y cobros del ejercicio 2008	(15 080)
Reclasificación de saldos a Prestamos Hipotecarios Fallidos	-
Principal a cobrar en el ejercicio 2009 (Nota 6)	<u>(1 862)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2008	<u>383 058</u>

Con fecha 9 de mayo de 2008 el Cedente y la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, firmaron un contrato de permuta de intereses, Contrato de Permuta Financiera de Intereses (en adelante, los SWAP), cuyas fechas de liquidación coinciden con las fechas de pago de los Bonos. Dicho contrato de permuta de intereses fue contratado por el Fondo para mitigar el riesgo de tipo de interés por la diferencia entre el tipo de interés de la cartera de Préstamos Hipotecarios y el tipo de interés a pagar de los Bonos de Titulización.



CLASE 8.^a



0J7273409

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Trimestralmente en cada fecha de pago, los SWAP se liquidan a favor del Fondo o del Cedente, como diferencia de las siguientes cantidades:

- Cantidades a pagar por la Sociedad Gestora en nombre y representación del Fondo conforme al Contrato de Permuta Financiera de Intereses: abonará, en la Cuenta de Tesorería, la suma de todas las cantidades de interés de los Certificados pagadas por los Deudores Hipotecarios durante los tres Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago correspondiente y que se corresponderán con las que hayan sido efectivamente transferidas al Fondo. Excepcionalmente, en la primera Fecha de Liquidación la Cantidad a Pagar por la Sociedad Gestora, será igual a la suma de todas las cantidades de intereses de los Certificados pagadas por los Deudores Hipotecarios desde la Fecha de Constitución del Fondo hasta el último día del mes natural anterior a la primera Fecha de Pago.
- Cantidades a pagar por el Cedente conforme al Contrato de Permuta Financiera de Intereses. El Cedente abonará una cantidad resultante de recalcular los pagos de intereses que componen la Cantidad a Pagar por el Fondo que se liquidará en la misma fecha en que se liquide la Cantidad a Pagar por el Cedente y el importe a que ascienda en la Fecha de Pago correspondiente, la comisión devengada por el contrato de administración para el nuevo administrador, en caso de sustitución del Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios agrupados en el Fondo.

Dicho recálculo consistirá en sustituir el tipo efectivo aplicado a cada Préstamo cuyos intereses compongan la Cantidad a Pagar por el Fondo, por el Tipo de Interés del Cedente.

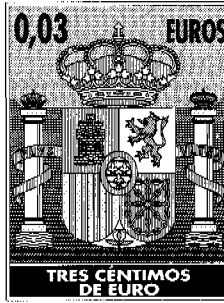
El Tipo de Interés del Cedente, será igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos para el Período de Devengo de Intereses en curso más el margen medio de los Bonos de las Series A, B y C, ponderado por el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de las Series A, B y C, en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior a la Fecha de Pago correspondiente, más un diferencial de 0,50%.

Los pagos (o cobros) que deban realizarse en virtud del Contrato de Permuta de Intereses se llevarán a cabo en cada Fecha de Pago por su valor neto, es decir, por la diferencia positiva (o negativa) entre la cantidad a pagar por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y la cantidad a pagar por Unicaja (la "Cantidad Neta"), y sujeto a la Orden de Prelación de Pagos para los pagos que deba efectuar el Fondo.

El importe de los intereses devengados en el ejercicio comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008 por los Préstamos Hipotecarios asciende a un importe de 14.509 miles de euros, de los que 554 miles de euros (Nota 6) corresponden a intereses impagados no fallidos, los cuales han sido registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Intereses de Participaciones" con cargo al epígrafe de "Deudores" del balance de situación.



CLASE 8.^a



0J7273410

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2008 y no vencidos asciende a 2.745 miles de euros (Nota 6), los cuales han sido registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Intereses de Préstamos Hipotecarios" con cargo al epígrafe de "Deudores" del balance de situación.

Los ingresos totales por el SWAP han ascendido a 12.886 miles de euros, de los que 1.665 miles de euros (Nota 6) se hallan pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 2008. Los gastos totales por el SWAP han ascendido a 13.185 miles de euros, de los que 2.198 miles de euros (Nota 11) se hallan pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 2008.

6. Deudores

Este epígrafe recoge al 31 de diciembre de 2008 los siguientes conceptos:

	<u>Miles de euros</u>
Principal pendiente de cobro (Nota 5)	1 862
Intereses devengados no vencidos de Préstamos Hipotecarios (Nota 5)	2 745
Intereses impagados no fallidos (Nota 5)	554
Intereses devengados no vencidos por SWAP (Nota 5)	1 665
Intereses de cuenta corriente (Nota 7)	<u>202</u>
	<u>7 028</u>

7. Tesorería

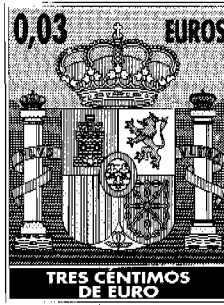
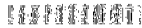
El desglose del epígrafe de Tesorería a 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Cuenta de Tesorería	-
Cuenta de Reversión	<u>26 127</u>
	<u>26 127</u>

El Fondo dispondrá en el Agente de Pagos, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo (en adelante, la "Cuenta de Tesorería"), a través de la cual se realizarán todos los pagos del fondo, siguiendo las instrucciones de la Sociedad Gestora.



CLASE 8.^a



0J7273411

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

El Cedente transferirá a la Cuenta de Tesorería abierta en el Agente de Pagos, con fecha valor el segundo Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago, las cantidades que se encuentren depositadas en la Cuenta de Reinversión, para hacer frente a las obligaciones de pago previstas en el Orden de Prelación de Pagos.

Estas cantidades únicamente corresponderán a las cantidades recaudadas por el Cedente por cualquier concepto derivadas de los Préstamos Hipotecarios que administre durante los tres (3) Periodos de Cálculo anteriores a cada Fecha de Pago, el Fondo de Reserva y los rendimientos generados por dichos importes.

También se ingresarán en la Cuenta de Tesorería, en cada Fecha de Pago, la Cantidad Neta del Contrato de Permuta de Intereses a favor del Fondo.

Igualmente, en la Fecha de Desembolso el Cedente ingresará la primera disposición del Préstamo Subordinado y, el segundo Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago, el importe definitivo de la segunda disposición de dicho Préstamo Subordinado.

En cada fecha de pago del Fondo, se realizará un cargo en la Cuenta de Tesorería, con fecha valor ese mismo día, correspondiente a los distintos conceptos de pago del Fondo; principal e intereses de los bonos, principal e intereses del Préstamo Subordinado, pago, en su caso, de la Cantidad Neta del Contrato de Permuta de Intereses, Margen de Intermediación Financiera, gastos y comisiones varias.

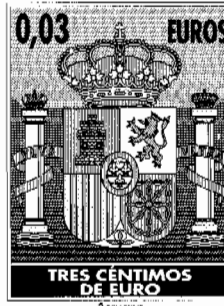
La Cuenta de Tesorería no podrá tener saldo negativo en contra del Fondo. Los saldos de la Cuenta de Tesorería se mantendrán en efectivo.
Las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería no devengarán intereses a favor del Fondo.

El Fondo dispondrá en el Cedente, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo, (la "Cuenta de Reinversión"), a través de la cual se realizarán, en cada Fecha de Cobro, todos los ingresos que el Fondo deba recibir del Cedente. Dichos ingresos se realizarán semanalmente, cada martes o en caso de no ser este Día Hábil el Día Hábil inmediatamente anterior.

El Cedente prestará al Fondo los servicios típicos de mantenimiento y administración de dicha cuenta, conforme a las prácticas bancarias habituales. Los gastos que en su caso se devenguen por el mantenimiento de dicha Cuenta de Reinversión serán con cargo al Cedente, todo ello salvo que los gastos sean causados por negligencia de la Sociedad Gestora.



CLASE 8.^a



0J7273412

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Los saldos de la Cuenta de Reinversión se mantendrán en efectivo. Los saldos que resulten de la Cuenta de Reinversión, a favor del Fondo, no podrán ser utilizados, de ninguna forma, por el Cedente, para compensar ningún tipo de deuda mantenida frente a éste por el Fondo o por terceros relacionados con éste, salvo que cuente con la aprobación previa por escrito de la Sociedad Gestora.

La cuenta de Reinversión en ningún caso podrá tener un saldo negativo en contra del Fondo. En el supuesto de que el saldo de la Cuenta de Reinversión no sea suficiente para atender las instrucciones de pago de la Sociedad Gestora, el Cedente se lo notificará de inmediato a ésta, con el fin de que ésta proceda a adoptar las medidas oportunas.

Los saldos positivos que resulten, en cada momento, en la Cuenta de Reinversión a favor del Fondo, devengarán un interés anual variable trimestralmente a favor de éste, que será igual al Tipo de Referencia de los Bonos determinado para cada período de devengo de Intereses al inicio de cada Plazo Computable. Los intereses devengados por esta Cuenta de Reinversión durante el ejercicio comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008 ascienden a un importe de 808 miles de euros, de los que un importe de 202 miles de euros (Nota 6) será cobrado en la siguiente fecha de cobro. Dichos intereses se encuentran registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Otros intereses e ingresos asimilados" y en el epígrafe del balance de situación de "Deudores" respectivamente.

En esta Cuenta de Reinversión se encuentran depositadas las cantidades que integran el Fondo de Reserva, que se constituyó el 14 de mayo de 2008 con cargo al desembolso por la suscripción de los Bonos de la Serie D (Nota 9), por un importe de 19.600 miles de euros.

En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Requerido del Fondo de Reserva, con los Recursos Disponibles que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

El Nivel Requerido del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades:

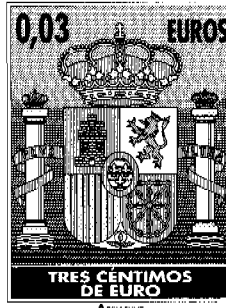
- 19.600 miles de euros.
- El 9,80% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de la emisión de Bonos de las Series A, B y C.

No obstante, no podrá reducirse el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en el caso de que en una Fecha de Pago, concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que el Fondo de Reserva no hubiera sido dotado por su Nivel Requerido en la Fecha de Pago anterior.



CLASE 8.^a
FZAN00110



0J7273413

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

- Que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos con impago superior a 90 días sea mayor al 1% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos.
- Que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de los Certificados Fallidos sea superior a 2,50% del Saldo Inicial de los Certificados.
- Que no hubieran transcurrido tres años desde la Fecha de Constitución del Fondo.

El Nivel Requerido del Fondo de Reserva no podrá ser inferior a 9.800 miles de euros.

8. Fondos propios

La normativa vigente establece que los Fondos de Titulización de Activos estarán integrados, en cuanto a su activo, por los activos que agrupen y, en cuanto a su pasivo, por valores emitidos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

9. Bonos de Titulización

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2008, la emisión de Bonos de Titulización, realizada el 9 de mayo de 2008, por un importe inicial de 419.600 miles de euros (Nota 1) y compuesta por cuatro series:

- Bonos que integran la Serie A, compuesta por 3.508 Bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno, por un importe total de 350.800 miles de euros. Estos Bonos devengan un tipo de interés anual variable, con un pago trimestral, resultante de sumar el tipo de interés interbancario Euribor a tres meses, más un margen del 0,30%, pagaderos los días 25 de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año.

Dichos Bonos se amortizan en las fechas anteriormente mencionadas a medida que se genera liquidez procedente de la amortización de los Préstamos hipotecarios.

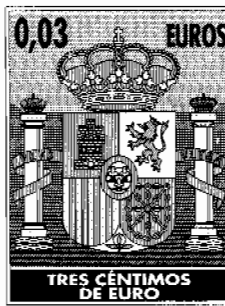
En el ejercicio comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008 la amortización de los Bonos Serie A ha ascendido a un importe de 13.855 miles de euros.

- Bonos que integran la Serie B, compuesta por 312 Bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno, por un importe total de 31.200 miles de euros. Estos Bonos devengan un tipo de interés anual variable, con un pago trimestral, resultante de sumar el tipo de interés interbancario Euribor a tres meses, más un margen del 0,70%, pagaderos los días 25 de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año.

La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie B tendrá lugar una vez hubieran sido amortizados los Bonos de la Serie A en su totalidad.



CLASE 8.^a



0J7273414

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

- Bonos que integran la Serie C, compuesta por 180 Bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno, por un importe total de 18.000 miles de euros. Estos Bonos devengan un tipo de interés anual variable, con un pago trimestral, resultante de sumar el tipo de interés interbancario Euribor a tres meses, más un margen del 1,50%, pagaderos los días 25 de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año.

Los Bonos Serie C comenzarán a amortizarse sólo cuando se hayan amortizado los de la Serie A y la Serie B.

- Bonos que integran la Serie D, compuesta por 196 Bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno, por un importe total de 19.600 miles de euros. Estos Bonos devengan un tipo de interés anual variable, con un pago trimestral, resultante de sumar el tipo de interés interbancario Euribor a tres meses, más un margen del 3,50%, pagaderos los días 25 de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año.

La amortización parcial de los Bonos de la Serie D se efectuará en cada una de las Fechas de Pago produciéndose el reembolso del principal en una cuantía igual a la diferencia positiva existente entre el importe del Nivel Requerido del Fondo de Reserva a la Fecha de Pago anterior y el importe del Nivel Requerido del Fondo de Reserva a la Fecha de Pago correspondiente.

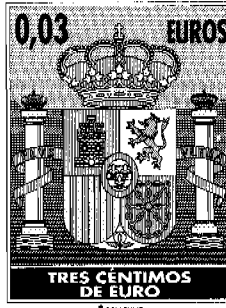
En cada Fecha de Pago, la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos, será un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:

- a) La diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de las Series A, B y C (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de 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 indicados en los apartados (i) a (v) del Orden de Prelación de Pagos.

En consecuencia, los Certificados Fallidos, darán lugar a la amortización de los Bonos de las Series A, B y C, por un importe igual a su Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento correspondiente al último día del mes natural anterior a la Fecha de Pago en curso, más los importes vencidos y no cobrados desde la anterior Fecha de Pago. Para dicha amortización se utilizarán los Recursos Disponibles del Fondo, y siempre tras el pago de todos aquellos compromisos que precedan a éste en el Orden de Prelación de Pagos. En el caso de que no existan Recursos Disponibles suficientes para realizar estos pagos, los correspondientes importes quedarán pendientes de amortización para la Fecha de Pago inmediata siguiente.



CLASE 8.^a
E000000000



0J7273415

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

No obstante lo previsto a lo anterior, los Bonos Serie A, Bonos Serie B, Bonos Serie C y Bonos Serie D se amortizarán a prorrata, siempre que, previo a la Fecha de Pago correspondiente, concurren las circunstancias siguientes:

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

- a) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de la Serie B represente el 15,60%, o porcentaje superior, del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de las Series A, B y C, conjuntamente;
- b) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos, con impagos superiores a 90 días sea inferior al 1,25% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos agrupados en el Fondo;
- c) que el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago en curso hubiera sido dotado en su totalidad;
- d) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos sea superior o igual al 10% del saldo inicial de los Certificados a la Fecha de Constitución del Fondo; y
- e) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de los Certificados Fallidos sea inferior al 2,50% del saldo inicial de los Certificados a la Fecha de Constitución del Fondo.

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

- a) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de la Serie C represente el 9%, o porcentaje superior, del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de las Series A, B y C, conjuntamente;
- b) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos, con impagos superiores a 90 días sea inferior al 1% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos agrupados en el Fondo;
- c) que el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago en curso hubiera sido dotado en su totalidad;
- d) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos sea superior o igual al 10% del saldo inicial de los Certificados a la Fecha de Constitución del Fondo; y



0J7273416

CLASE 8.^a**TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**

e) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de los Certificados Fallidos sea inferior al 2,50% del saldo inicial de los Certificados a la Fecha de Constitución del Fondo.

El movimiento de los Bonos durante el ejercicio comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Miles de euros		
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Amortizaciones</u>	<u>Saldo al 31.12.08</u>
Bonos Serie A	350 800	(13 855)	336 945
Bonos Serie B	31 200	-	31 200
Bonos Serie C	18 000	-	18 000
Bonos Serie D	19 600	-	19 600
	<u>419 600</u>	<u>(13 855)</u>	<u>405 745</u>

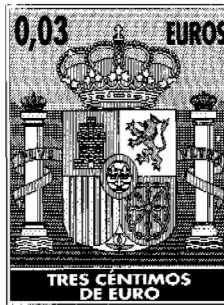
Los intereses devengados en el ejercicio comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008 han ascendido a un importe de 14.115 miles de euros, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Intereses de Bonos de Titulización", y de los que un importe de 1.850 miles de euros (Nota 11) se encuentran pendientes de pago a dicha fecha, contabilizados en el epígrafe del balance de situación de "Acreedores a corto plazo", y que se pagarán en la próxima Fecha de Pago que es el 25 de febrero de 2009.

La calificación crediticia (rating) de los Bonos al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	<u>Fitch Rating</u> <u>España S.A.</u> <u>2008</u>
Bonos Serie A	AAA
Bonos Serie B	A
Bonos Serie C	BBB
Bonos Serie D	CCC



CLASE 8.^a
FINANCIAS



0J7273417

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

10. Deudas con entidades de crédito a largo plazo

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge el préstamo subordinado que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, contrató con fecha 9 de mayo de 2008 con el Cedente:

	Miles de euros	
	Límite	Dispuesto
Préstamo Subordinado (1 ^a Disposición)	280	280
Préstamo Subordinado (2 ^a Disposición)	2 600	2 054
	<u>2 880</u>	<u>2 334</u>

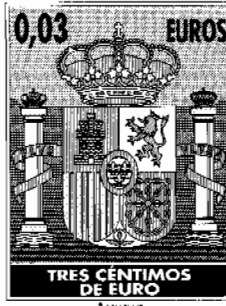
El Cedente ha otorgado el Préstamo Subordinado por un importe máximo de 2.880 miles de euros. La entrega del importe del Préstamo Subordinado se ha realizado en dos disposiciones:

- La primera disposición, por un importe de 280 miles de euros, tuvo lugar en la Fecha de Desembolso mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería.
- La segunda disposición, por un importe máximo de 2.600 miles de euros, tuvo lugar el segundo Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería. El importe definitivo de la segunda disposición lo determina la Sociedad Gestora antes del segundo Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago.

El importe del Préstamo Subordinado está destinado por la Sociedad Gestora conforme a lo siguiente:

- La primera disposición se destina al pago de los gastos iniciales del Fondo correspondientes a la constitución del Fondo y a la Emisión de los Bonos.
- La segunda disposición se destina exclusivamente a cubrir el desfase correspondiente existente en la primera Fecha de Pago del Fondo entre el devengo de intereses hasta dicha Fecha de Pago y el cobro de los intereses de los Préstamos Hipotecarios anteriores a la primera Fecha de Pago.

El vencimiento del Préstamo Subordinado tendrá lugar en la fecha de liquidación del Fondo. No obstante lo anterior, la amortización del Préstamo Subordinado, en cada Fecha de Pago, será un importe igual al 50% de la diferencia positiva entre los Recursos Disponibles del Fondo y la aplicación de los conceptos (i) a (xiii) del Orden de Prelación de Pagos.



0J7273419

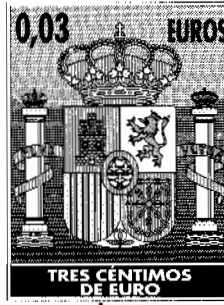
CLASE 8.^a
XXXXXXXXXX**TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS****11. Acreedores a corto plazo**

La composición de este saldo del balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Intereses de obligaciones y otros valores:	
Intereses de Bonos de Titulización devengados pendientes de pago (Nota 9)	1 850
Deudas por intereses con entidades de crédito:	
Intereses Préstamos Subordinados (Nota 10)	15
Intereses del SWAP (Nota 5)	2 198
	<u>2 213</u>
Otras deudas:	
Margen variable de intermediación financiera	
Margen variable de intermediación (Nota 12)	510
Comisión de administración de la Sociedad Gestora (Nota 12)	5
Comisión de Servicios Financieros (Nota 12)	3
Gastos de Constitución (Auditoría de atributos) (Nota 12)	24
Gastos de auditoría (Nota 12)	7
Servicios profesionales independientes por Constitución del Fondo (Nota 12)	10
Otros servicios profesionales independientes (Nota 12)	2
Acreedores por liquidaciones anticipadas	3 510
	<u>4 071</u>
	<u>8 134</u>



CLASE 8.^a



0J7273420

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

En el epígrafe “Acreedores por liquidaciones anticipadas”, se registran las contrapartidas de los importes recaudados previamente a cada liquidación mensual por el Cedente, e ingresados en la cuenta de Reinversión del Fondo.

12. Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de “Otros gastos de explotación” al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

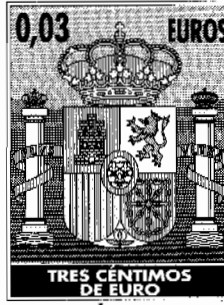
	<u>Miles de euros</u>
Comisiones:	
Comisión de administración de la Sociedad Gestora	36
Comisión de Servicios Financieros	17
	<hr/>
	53
	<hr/>
Otros gastos de explotación:	
Margen Variable de Intermediación	510
Gastos de auditoría	7
Servicios de profesionales independientes	2
Gastos de Constitución (Nota 4)	280
	<hr/>
	799
	<hr/>
	852
	<hr/>

En el Folleto de emisión del Fondo se establecen las comisiones a pagar a las distintas entidades y agentes participantes en el mismo. Las comisiones establecidas son las siguientes:



CLASE 8.^a

1 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



0J7273421

TDА UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

- Comisión de administración de la Sociedad Gestora

Se calcula aplicando a una cuarta parte del 0,014% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca anterior a la fecha de determinación, con un mínimo de 9 miles de euros por trimestre. La Comisión de administración de la Sociedad Gestora se devenga mensualmente y se paga en cada fecha de pago establecida.

Durante el ejercicio comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008, se ha devengado por este concepto una comisión por importe de 36 miles de euros, del que un importe de 5 miles de euros (Nota 11) está pendiente de pago al 31 de diciembre de 2008. Dicha comisión está registrada en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Otros gastos de explotación" y en el epígrafe del balance de situación de "Acreedores a corto plazo - Otras deudas".

- Comisión de Servicios Financieros

En contraprestación a los servicios a realizar por el Agente de Pagos, el Fondo satisface al mismo en cada Fecha de Pago una comisión fija igual a 3 miles de euros trimestrales, más una comisión variable del 0,00380% (en base anual) sobre el Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Certificados de Transmisión de Hipoteca agrupados en el Fondo en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

Durante el ejercicio comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008, se ha devengado por estos conceptos una comisión por importe de 17 miles de euros, del que un importe de 3 miles de euros (Nota 11) está pendiente de pago al 31 de diciembre de 2008. Dicha comisión está registrada en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Otros gastos de explotación" y en el epígrafe del balance de situación de "Acreedores a corto plazo - Otras deudas".

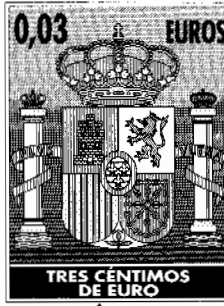
- Margen Variable de Intermediación

El Cedente tiene derecho a percibir del Fondo una remuneración variable y subordinada destinada a remunerar a ésta por el proceso de intermediación financiera desarrollado y que ha permitido la transformación financiera definitiva de la actividad del Fondo, la suscripción por éste de las Participaciones y Certificaciones Hipotecarias y la calificación asignada a cada una de las Series de los Bonos.

Se calcula como la diferencia positiva, si la hubiese, entre los ingresos devengados por el Fondo y los gastos devengados por el mismo durante el ejercicio, de acuerdo con la contabilidad del Fondo, minorada, en su caso, por el importe correspondiente a bases imponibles negativas de ejercicios anteriores y que se liquida trimestralmente.



CLASE 8.^a
8888888888



0J7273422

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Durante el ejercicio comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008 la diferencia entre los ingresos devengados y los gastos devengados por el Fondo ha sido positiva, generándose, por tanto, un margen de intermediación negativo de 510 miles de euros, el cual se ha registrado en el epígrafe de Pérdidas y Ganancias "Otros gastos de explotación". Al 31 de diciembre de 2008 está pendiente de pago en concepto de comisión variable un importe de 510 miles de euros (Nota 11) recogido en el epígrafe del balance de situación de "Acreedores a corto plazo".

- Otros gastos

Adicionalmente, existen gastos corrientes, por importe de 289 miles de euros, correspondientes, principalmente, a gastos de auditoría por importe de 7 miles de euros, la amortización de los gastos de establecimiento, por importe de 280 miles de euros, (Nota 4) y otros gastos de servicios de profesionales independientes, por importe de 2 miles de euros. De dichos gastos, 43 miles de euros se encuentran pendientes de pago el 31 de diciembre de 2008 (Nota 11).

13. Régimen fiscal del Fondo

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 5.10 de la Ley 19/1992, el artículo 7.1(h) del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades y el artículo 59, apartado k) del Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del citado Impuesto y el artículo 20.Uno.18 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido y el artículo 45.I.B)15 del Real Decreto 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, las características propias del régimen fiscal del Fondo son las indicadas a continuación.

La constitución del Fondo está exenta del concepto de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El Fondo es sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, cuyo tipo general vigente en la actualidad es el 30%.

Los rendimientos obtenidos de los Derechos de Crédito que constituyan ingresos del Fondo no están sujetos a retención ni a ingreso a cuenta según el artículo 57.k del Real Decreto 537/1997, por el que se aprueba el Impuesto sobre Sociedades.



CLASE 8.^a
1000000000



0J7273423

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

La administración del Fondo por la Sociedad Gestora está exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido.

14. Otra información

Los honorarios facturados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008 ascienden a 7 miles de euros (Notas 11 y 12). Adicionalmente dicha firma ha repercutido por servicios adicionales un importe de 24 miles de euros como consecuencia de la constitución del fondo (Nota 11).

Al tratarse de una entidad que por sus peculiaridades no dispone de empleados ni de oficinas, y que por su naturaleza debe estar gestionada por una Sociedad Gestora, los temas relativos a la protección del medio ambiente y la seguridad y salud del trabajador aplican exclusivamente a dicha Sociedad Gestora.

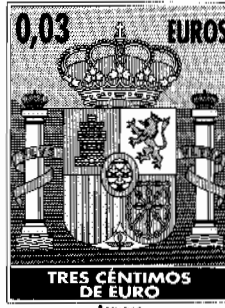
15. Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

Como se indica en la Nota 2, la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la C.N.M.V. sobre Normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización indica en la Norma Transitoria Primera que los criterios contenidos en la misma se aplicaran por primera vez respecto a las cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008, con las excepciones previstas en la Norma Transitoria Segunda que se refieren, principalmente, al contenido de las cuentas anuales y del informe de gestión, a los gastos de constitución, a la valoración de los instrumentos financieros, al deterioro de valor de los activos financieros, a las garantías financieras y a las coberturas contables, que se aplicarán por primera vez respecto a las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009.

La Sociedad Gestora del Fondo está llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las diferencias de criterios y normas contables, el efecto de dichas diferencias en los distintos epígrafes del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información. No obstante, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se dispone todavía de suficiente información para concluir sobre los resultados de este análisis.



CLASE 8.^a
8888888888



0J7273424

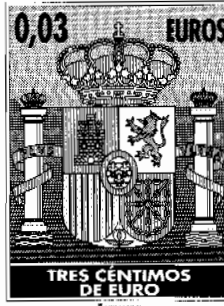
TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

16. Hechos Posteriores

No se han producido hechos significativos que puedan afectar a los presentes estados financieros del Fondo, posteriores al 31 de diciembre de 2008, hasta la fecha de su formulación.



CLASE 8.^a
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12



0J7273425

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 9 DE MAYO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

TDA UNICAJA 1, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, S.A., el 9 de mayo de 2008, comenzando el devengo de los derechos de sus activos desde Fecha de Constitución, y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (14 de mayo de 2008). Actúa como Agente Financiero del Fondo Unicaja (Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, y Antequera), con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 4.196 Bonos de Titulización Hipotecaria en cuatro series, una Serie de la Clase A, una Serie de la Clase B, una Serie de la Clase C, y una Serie de la Clase D.

- La Serie A, integrada por 3.508 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con un pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,30%.
- La Serie B, integrada por 312 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con un pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,70%.
- La Serie C, integrada por 180 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con un pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 1,50%.
- La Serie D, integrada por 196 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con un pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 3,50%.

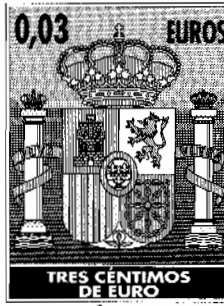
El activo del Fondo TDA UNICAJA 1 está integrado por Derechos de Crédito cedidos por Unicaja.

En la Fecha de Desembolso, el Fondo recibió una primera disposición del Préstamo Subordinado de la entidad emisora, por importe de 280.000,00 euros, destinado exclusivamente al pago de los Gastos Iniciales

Dos días hábiles antes de la primera fecha de pago, fue desembolsada la Segunda Disposición del Préstamo Subordinado, por importe de 2.054.342,32 euros.



CLASE 8.^a
8888888888



0J7273426

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 9 DE MAYO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva dotado con cargo a los bonos de la serie D. En cada Fecha de Pago se dotará el Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva, con los recursos que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin. El Nivel Requerido del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades: (i) 19.600.000 Euros, y (ii) el 9,80% del saldo nominal pendiente de cobro de la emisión de las series A, B y C.

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva no podrá ser inferior a 9.800.000 Euros. Así mismo se constituyó un contrato de permuta financiera de intereses o Swap.

El Fondo liquida con la Entidad Emisora de las Participaciones Hipotecarias con carácter mensual el día 20 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 25 de febrero, 25 de mayo, 25 de agosto y 25 de noviembre de cada año. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 25 de agosto de 2008.

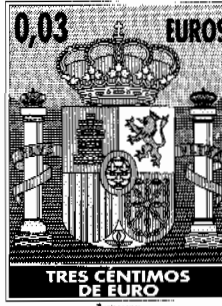
Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada de las Participaciones Hipotecarias del 8.00%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 25/05/2027, conforme a lo estipulado en la Escritura de Constitución del Fondo y en el Folleto de emisión del mismo.

Se adjunta a este informe de gestión el cuadro de flujos de caja del Fondo correspondiente a los períodos de liquidación del ejercicio comprendido entre el 9 de mayo de 2008 y el 31 de diciembre de 2008.

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>.



CLASE 8.^a
8888888888



0J7273427

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 9 DE MAYO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

INFORMACION SOBRE EL FONDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2008

I. CARTERA DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

1. Saldo vivo de Participaciones Hipotecarias (sin impagos):	382.902.503,24
2. Saldo vivo de Participaciones Hipotecarias (con impagos):	383.057.963,90
3. Vida residual (meses):	318
4. Tasa de amortización anticipada (anualizada):	
Último año (3 meses):	3,82%
Último año (6 meses):	4,42%
Último año (12 meses):	-%
5. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	3,38%
6. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	0,68%
7. Porcentaje de fallidos ¹ :	0,00%
8. Saldo de fallidos (sin impagos):	0,00
9. Tipo medio cartera:	5,86%

II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos por Serie (euros):	
a) Serie A	336.945.294,32
b) Serie B	31.200.000
c) Serie C	18.000.000
d) Serie D	19.600.000
2. Saldo vivo unitario por Serie (euros):	
a) Serie A	96.050,54
b) Serie B	100.000
c) Serie C	100.000
d) Serie D	100.000
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:	
a) Serie A	96,05%
b) Serie B	100%
c) Serie C	100%
d) Serie D	100%
5. Intereses devengados no pagados:	1.850.020,57



0J7273428

CLASE 8.^a**TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS****INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 9 DE MAYO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008****III. TIPOS DE INTERES**

Tipo Bonos por Serie (a 31 de diciembre de 2008):

a) Serie A	4,321%
b) Serie B	4,721%
c) Serie C	5,521%
d) Serie D	7,521%

IV. LIQUIDEZ

Liquidez:

1. Saldo de la Cuenta de Tesorería	0,00
2. Saldo de la Cuenta de Reinversión	26.127.594,99

V. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS

Importe de los Préstamos (a 31 de diciembre de 2008):

1. Préstamo Subordinado	2.334.342,32
-------------------------	--------------

VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

a) Gastos producidos 2008	35.612,04
---------------------------	-----------

¹ Se considera Participación Hipotecaria Fallida aquella Participación cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 12 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/2004 del Banco de España. El porcentaje está calculado sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.

No existe ningún acontecimiento posterior a 31 de diciembre de 2008.

El Fondo no ha incurrido en gastos de I+D durante el ejercicio 2008.

Dada su actividad, el uso de instrumentos financieros por el Fondo está destinado a la consecución de lo estipulado en el Folleto, ajustando sus objetivos y políticas de gestión de los riesgos de mercado, crédito y liquidez de acuerdo a la Escritura de Constitución del Fondo y la legislación vigente aplicable a tal efecto.



CLASE 8.^a
FISCALIDAD



0J7273429

TDA UNICAJA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 9 DE MAYO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

Reunidos los Administradores de Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de TDA Unicaja 1, Fondo de Titulización de Activos, en fecha 22 de abril de 2009, y en cumplimiento de la Ley de Sociedades Anónimas y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 9 de mayo y el 31 de diciembre de 2008 de dicho Fondo, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos extendidos en un ejemplar, en papel timbrado del Estado, numerado correlativamente e impreso por una cara, conforme a continuación se detalla:

- Balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio comprendido entre el 9 de mayo y el 31 de diciembre de 2008.
- Memoria de las cuentas anuales para el ejercicio comprendido entre el 9 de mayo y el 31 de diciembre de 2008.
- Informe de gestión del ejercicio 2008.

<u>Ejemplar</u>	<u>Documento</u>	<u>Número de folios en papel timbrado</u>
Primer ejemplar	Cuentas anuales Informe de Gestión	Del 0J7273402 al 0J7273424 Del 0J7273425 al 0J7273428

Firmantes

D. Francisco Javier Soriano Arosa
Presidente

D. Vicente Palacios Martínez en representación
de Caja de Ahorros Municipal de Burgos

D. Francisco Javier Saiz Alonso

Dña. Raquel Martínez Cabañero

D. Gumersindo Ruiz Bravo de Mansilla

D. José Carlos Contreras Gómez

D. Juan Luis Sabater Navarro en
representación de Caja de Ahorros del
Mediterráneo

D. Arturo Miranda Martín en representación de
Bear Stearns Spanish Securitization Corporation

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana
Secretario del Consejo de Administración