

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Informe de auditoría, Cuentas anuales e Informe de gestión
correspondientes al 31 de diciembre de 2011



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA Unicaja VPO, 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 del Fondo son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Fondo, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Fondo (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 Unicaja VPO, 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.

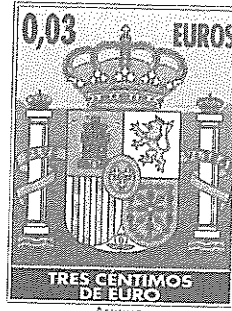
El informe de gestión adjunto del ejercicio 2011 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Julián González Gómez
Socio – Auditor de Cuentas

20 de abril de 2012

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 913 083 566, www.pwc.com/es



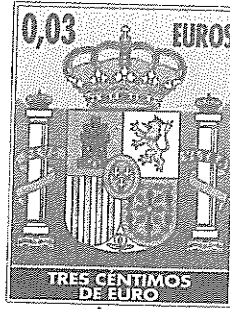
OK8035055

CLASE 8.ª

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresados en miles de euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2011	31/12/2010
ACTIVO NO CORRIENTE		151 219	162 331
Activos financieros a largo plazo			
Derechos de crédito	6	151 219	162 331
Participaciones hipotecarias		151 219	162 331
Certificados de transmisión hipotecaria		40 819	28 994
Activos dudosos		8 490	8 530
Correcciones de valor por deterioro de activos		101 911	124 814
Derivados		(1)	(7)
Derivados de cobertura	9	-	-
		-	-
ACTIVO CORRIENTE		23 731	24 010
Activos financieros a corto plazo			
Deudores y otras cuentas a cobrar	6	10 244	10 161
Derechos de crédito		347	340
Participaciones hipotecarias		9 862	9 797
Certificados de transmisión hipotecaria		2 379	1 486
Activos dudosos		475	426
Correcciones de valor por deterioro de activos		6 448	7 254
Intereses y gastos devengados no vencidos		(8)	-
Intereses vencidos e impagados		51	631
Derivados		517	-
Derivados de cobertura	9	-	-
Otros activos financieros	7	-	-
		35	24
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes			
Tesorería	7	13 487	13 849
		13 487	13 849
TOTAL ACTIVO		174 950	186 341



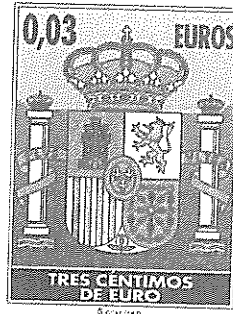
OK8035056

CLASE 8.ª

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresados en miles de euros)

PASIVO	Nota	31/12/2011	31/12/2010
PASIVO NO CORRIENTE		170 656	180 459
Pasivos financieros a largo plazo			
Obligaciones y otros valores negociables	8	170 656	180 459
Series no subordinadas		153 950	165 323
Deudas con entidades de crédito		153 950	165 323
Préstamos		9 700	9 844
Derivados		9 700	9 844
Derivados de cobertura	9	7 006	5 292
		7 006	5 292
PASIVO CORRIENTE		11 413	11 880
Pasivos financieros a corto plazo			
Obligaciones y otros valores negociables	8	10 375	11 323
Series no subordinadas		9 864	9 595
Intereses y gastos devengados no vencidos		9 302	9 165
Deudas con entidades de crédito		562	430
Intereses y gastos devengados no vencidos		45	36
Derivados		45	36
Derivados de cobertura	9	466	1 692
		466	1 692
Ajustes por periodificaciones		1 038	557
Comisiones		1 038	557
Comisión Sociedad Gestora	10	6	6
Comisión agente financiero/pagos		3	3
Comisión variable - Resultados realizados		1 029	548
AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(7 119)	(5 998)
Coberturas de flujos de efectivo	9	(7 119)	(5 998)
TOTAL PASIVO		174 950	186 341



OK8035057

CLASE 8.^a

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresadas en miles de euros)

<u>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</u>	<u>Nota</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Intereses y rendimientos asimilados		3 979	4 905
Derechos de crédito	6.1	3 808	4 620
Otros activos financieros	7	171	285
Intereses y cargas asimiladas		(3 146)	(2 246)
Obligaciones y otros valores negociables	8.1	(2 911)	(2 067)
Deudas con entidades de crédito	8.2	(235)	(179)
Otros pasivos financieros	9	-	-
Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	9	(487)	(2 251)
MARGEN DE INTERESES		346	408
Resultado de operaciones financieras		-	(1)
Otros gastos de explotación		(732)	(404)
Servicios exteriores		(29)	(11)
Servicios de profesionales independientes		(29)	(11)
Otros gastos de gestión corriente	10	(703)	(393)
Comisión de Sociedad Gestora		(51)	(32)
Comisión del agente financiero/pagos		(18)	(19)
Comisión variable - Resultados realizados		(625)	(292)
Otros gastos		(9)	(50)
Deterioro de activos financieros (neto)	6.1	386	(3)
Deterioro neto de derechos de crédito		386	(3)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-	-
Impuesto sobre beneficios	9	-	-
RESULTADO DEL PERIODO		-	-



CLASE 8.^a



OK8035058

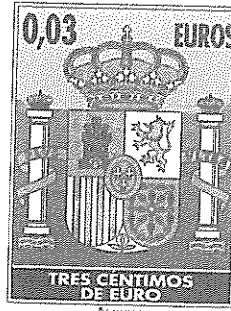
UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010 (Expresados en miles de euros)

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	74	414
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	295	1 034
Intereses cobrados de los activos titulizados	4 260	5 040
Intereses pagados por valores de titulización	(2 779)	(1 994)
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de derivados	(1 121)	(1 929)
Intereses cobrados de inversiones financieras	160	93
Intereses pagados préstamos y créditos en entidades de crédito	(225)	(176)
Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	(213)	(416)
Comisiones pagadas a la Sociedad Gestora	(51)	(32)
Comisiones pagadas al agente financiero	(18)	(19)
Comisiones variables pagadas	(144)	(365)
Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	(8)	(204)
Recuperaciones de fallidos y otros activos adquiridos	-	-
Otros (Nota 6.2)	(8)	(204)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN	(436)	(276)
Flujos de caja netos por amortizaciones	(254)	150
Cobros por amortización de derechos de crédito	10 982	11 436
Pagos por amortización de valores de titulización	(11 236)	(11 286)
Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	(182)	(426)
Pagos por amortización de préstamos o disposiciones de créditos	-	-
Pagos por amortización de préstamos o créditos	(144)	(365)
Otros deudores y acreedores	(38)	(61)
INCREMENTO / DISMINUCIÓN DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	(362)	138
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	13 849	13 711
Efectivo equivalentes al final del periodo	13 487	13 849



CLASE 8.ª



OK8035059

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010
(Expresados en miles de euros)

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancias / (pérdidas) por valoración		
Importe bruto de las ganancias / (pérdidas) por valoración	(1 608)	(65 960)
Efecto fiscal	(1 608)	(65 960)
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	487	2 251
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	1 121	63 709
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	<u>-</u>	<u>-</u>
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos / ganancias	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	<u>-</u>	<u>-</u>



CLASE 8.ª



OK8035060

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

(Expresada en miles de euros)

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

UNICAJA TDA VPO, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó el 19 de junio de 2009, 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 18 de junio de 2009. Su actividad consiste en la adquisición de activos, en concreto, Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria y en la emisión de Bonos de Titulización, por un importe inicial de 188.800 miles de euros (Nota 8). 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 24 de junio de 2009.

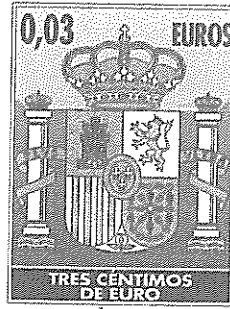
Para la constitución del Fondo, Caja de Ahorros y Montes de Piedad de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (en adelante, el Cedente) emitió Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria que han sido suscritos por el Fondo.

Los activos titulizables que puedan integrarse en el Fondo, son derechos de crédito que tienen su origen en préstamos hipotecarios concedidos a personas físicas de nacionalidad española o residentes en España a los que se les ha concedido un préstamo garantizado por viviendas protegidas o de protección oficial (VPO).

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 la gestión del Fondo una comisión que se devengará trimestralmente, igual, a importe fijo 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.



CLASE 8.ª



OK8035061

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

b) Duración del fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los Derechos de Crédito que agrupen. Así mismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución el Fondo, puede liquidarse anticipadamente cuando el importe de los Derechos de Crédito 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.

En la Nota 8.1 se indica la duración estimada del fondo al 31 de diciembre de 2011 y en la fecha de constitución.

c) Recursos disponibles del Fondo

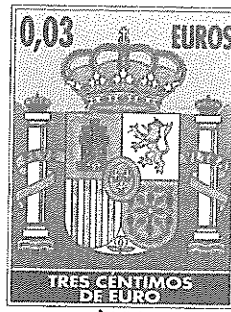
Los recursos disponibles en cada Fecha de Pago para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención serán iguales a la suma de:

- a) Cualquier cantidad que, en concepto de intereses ordinarios y de demora y reembolso de principal, corresponda a los Préstamos Hipotecarios agrupados en el Fondo, correspondientes a los 3 Períodos de Cobro inmediatamente anteriores a esa Fecha de Pago.
- b) Las cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva.
- c) Los rendimientos producidos por dichos importes en la Cuenta de Reinversión.
- d) La Cantidad Neta percibida en virtud del Contrato de Permuta de Intereses.
- e) Cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo correspondientes a los Préstamos Hipotecarios agrupados en el mismo (correspondientes a los tres 3 Períodos de Cobro inmediatamente anteriores a la anteriores a esa Fecha de Pago). En dichas cantidades, se incluirán, entre otras, las indemnizaciones que el Cedente reciba como beneficiario de los contratos de seguros de daños y cualesquiera otras cantidades a las que el Fondo tenga derecho como titular de las Participaciones y los Certificados, las cuales estarán ingresadas en la Cuenta de Reinversión.

En caso de Liquidación del Fondo, estará disponible el importe de la liquidación de los activos del Fondo y serán Recursos Disponibles todos los importes depositados en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Reinversión



CLASE 8.^a



OK8035062

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

d) Insolvencia del Fondo

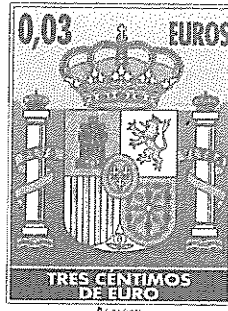
- Aplicación de fondos a partir de la primera Fecha de Pago y hasta la última Fecha de Pago o la liquidación del fondo, excluida:

Con carácter general, 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 (en adelante, el "Orden de Prelación"):

1. Gastos Ordinarios y Extraordinarios del Fondo e impuestos que corresponda abonar por el Fondo.
2. Pago, en su caso, de la Cantidad Neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta de Intereses, y, solamente en el caso de resolución del citado contrato por incumplimiento del Fondo, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo, si procede.
3. Pago de intereses de los Bonos de la Serie A.
4. Amortización de los Bonos de la Serie A por la Cantidad Disponible para Amortización conforme a las reglas de amortización establecidas en el apartado 4.9.2. del Folleto de Emisión.
5. Dotación al Fondo de Reserva. Se dotará, en su caso, el Fondo de Reserva hasta que alcance el Nivel Requerido del Fondo de Reserva.
6. Pago liquidativo del Contrato de Permuta de Intereses. En su caso, si se liquida el Contrato de Permuta de Intereses, se procederá al pago liquidativo que corresponda al Fondo por la resolución del citado contrato debido a causas distintas a la contemplada en el orden 2 anterior.
7. Remuneración fija del Préstamo Participativo.
8. Amortización del Principal del Préstamo Participativo.
9. Intereses devengados por el Préstamo Subordinado.
10. Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
11. Remuneración variable del Préstamo Participativo.



CLASE 8.^a



OK8035063

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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:

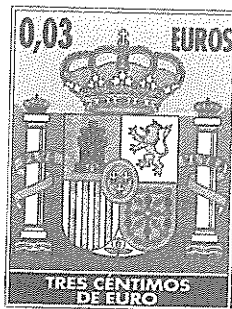
- Los Recursos Disponibles del Fondo se aplicarán a los distintos conceptos mencionados, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
- Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden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

En el caso de liquidación del Fondo conforme a las reglas contenidas en el apartado 4.4.3. del Folleto de Emisión, los Recursos Disponibles del Fondo, serán aplicados a los siguientes conceptos (en adelante, el “Orden de Prelación de Pagos de Liquidación”):

1. Gastos Ordinarios, Extraordinarios y de Liquidación, reserva de gastos de extinción del Fondo e impuestos que corresponda abonar por el mismo.
2. Pago, en su caso, de la Cantidad Neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta de Intereses, y, solamente en el caso de resolución del citado contrato por incumplimiento del Fondo, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo, si procede.
3. Pago de intereses de los Bonos de la Serie A.
4. Amortización de los Bonos de la Serie A.
5. Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo, en su caso, que componga el pago liquidativo del Contrato de Permuta de Intereses excepto en los supuestos contemplados en el orden 2 anterior.
6. Remuneración fija del Préstamo Participativo.



CLASE 8.^a



OK8035064

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

7. Amortización del Principal del Préstamo Participativo.
8. Intereses devengados por el Préstamo Subordinado.
9. Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
10. Remuneración variable del Préstamo Participativo.

e) Fechas de cobro

Cada una de las fechas en las que el Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, realizará los abonos en la Cuenta de Reinversión, por las cantidades recibidas de dichos Préstamos Hipotecarios durante el Periodo de Cobro inmediatamente anterior. El Cedente realizará sus ingresos semanalmente, cada martes o, en caso de no ser Día Hábil, los ingresos se realizarán el Día Hábil inmediatamente anterior.

f) Fechas de pago

Significa los días 28 de enero, 28 de abril, 28 de julio y 28 de octubre cada año o, en caso de que alguno de estos días no fuera un Día Hábil, el siguiente Día Hábil. La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 28 de octubre de 2009.

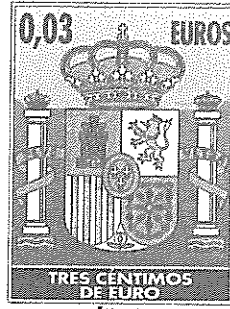
g) Normativa legal

UNICAJA TDA VPO, 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.
- (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, modificada por la Circular 4/2010, de 14 de octubre .



CLASE 8.^a
DOCUMENTOS



OK8035065

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- (vi) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.
- h) 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 de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo, el Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos y la Memoria, de la que forman parte los estados financieros públicos S.05.01, S.05.02, S.05.03, S.0504 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del Estado S.06, adjuntos en el Anexo I.

Las cuentas anuales, la información pública periódica y los estados reservados de información estadística se han redactado con claridad, mostrando la imagen fiel de la situación financiera, flujos de efectivo y de los resultados del Fondo, de conformidad con los requisitos establecidos en 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 y las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Circular 4/2010, de 14 de octubre, de la Comisión Nacional de Mercado de Valores.

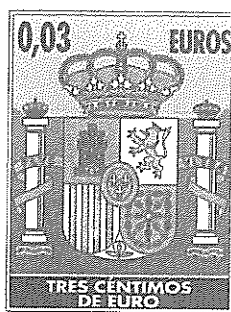
Las cifras incluidas en estas cuentas anuales están expresadas en miles de euros.

- 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 periodos sucesivos.



CLASE 8.^a



OK8035066

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

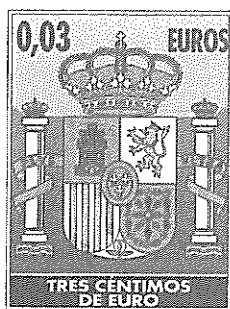
- Las pérdidas por deterioro de activos financieros (Nota 3.k).
- El valor razonable de la permuta financiera de intereses o Swap (Notas 3.j); y
- Cancelación anticipada (Nota 1.b).

c) Comparación de la información

Como consecuencia de la entrada en vigor de la Circular 4/2010, de 14 de octubre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, C.N.M.V.), por la que se modifica la Circular 2/2009, de 25 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 de intereses, se incluye en el nuevo epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de “Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)”, procediendo a efectuar la reclasificación indicada a continuación, por importe de 2.251 miles de euros (Nota 9), en la cuenta de pérdidas y ganancias que se incluyó en las cuentas anuales del ejercicio 2010, correspondiendo dicho importe a la pérdida obtenida en el ejercicio 2010 por la citada operativa. Esta reclasificación no afecta al resultado del ejercicio 2010 reflejado en la cuenta de pérdidas y ganancias, así como tampoco afecta al epígrafe “Margen de interés” de dicha cuenta de pérdidas y ganancias, tal y como se muestra a continuación:

	Miles de euros		
	Cuentas anuales formuladas en 2010	Reclasificación	Saldo reclasificado
Intereses y rendimientos asimilados	4 905	-	4 905
Intereses y cargas asimiladas	(4 497)	2 251	(2 246)
Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	-	(2 251)	(2 251)
MARGEN DE INTERESES	408	-	408

En consecuencia, los datos mostrados en estas cuentas anuales correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 difieren en dicho importe, de los mostrados en las cuentas anuales del ejercicio anterior.



OK8035067

CLASE 8.ª

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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 2010, que fueron preparadas recogiendo los criterios de la Circular 2/2009 de C.N.M.V., modificada por la Circular 4/2010 de C.N.M.V.

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.

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.

f) Principios contables no obligatorios

El Fondo no ha aplicado principios contables no obligatorios durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2011.

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.



CLASE 8.^a



OK8035068

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

c) Corriente y no corriente

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

d) Activos dudosos

El valor en libros de los epígrafes de “Activos dudosos” recogerá el importe total de los instrumentos de deuda y derechos de crédito que cuenten con algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, así como aquéllos que presentan dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) en los términos pactados contractualmente.

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

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.



CLASE 8.^a



OK8035069

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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.

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.



CLASE 8.^a



OK8035070

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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 otras 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 otras 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.



CLASE 8.^a



OK8035071

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

h) Ajustes por periodificación

Corresponden, principalmente, a la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros, registrándose por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del Fondo.

i) Impuesto sobre Sociedades

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

j) Coberturas contables

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

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

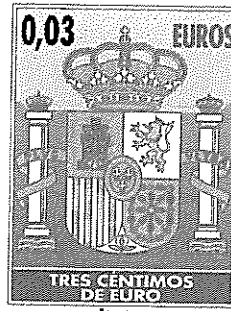
Todos los derivados financieros (incluso los contratados inicialmente con la intención de que sirvieran de cobertura) que no reúnen las condiciones que permiten considerarlos como de cobertura se trata a efectos contable como “derivados de negociación”.

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.



CLASE 8.^a



OK8035072

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- 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.

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.



CLASE 8.^a



OK8035073

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- **Derechos de crédito**

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

Los flujos de efectivo futuros estimados de un instrumentos de deuda son todos los importes, principal e intereses, que la Sociedad Gestora estima que el Fondo 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.

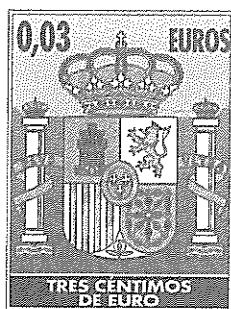
Cuando se renegocien o modifiquen las condiciones de los instrumentos de deuda se utiliza el tipo de interés efectivo antes de la modificación del contrato, salvo que pueda probarse que dicha renegociación o modificación se produce por causa distinta a las dificultades financieras del prestatario o emisor.

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.



CLASE 8.^a



OK8035074

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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%



CLASE 8.^a

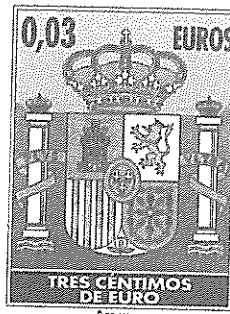


OK8035075

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- (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%.

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:



OK8035076

CLASE 8.ª

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- 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

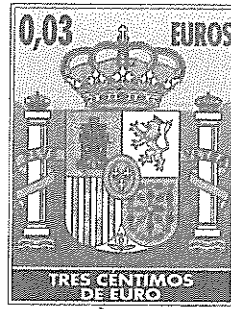
- Otras operaciones con garantía real: los porcentajes de cobertura aplicados a las operaciones que contaban con garantías reales sobre bienes inmuebles, incluidas aquellas operaciones con garantías sobre viviendas terminadas excluidas del apartado anterior, siempre que la Sociedad Gestora o las entidades 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

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.



CLASE 8.^a



OK8035077

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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 del ejercicio 2011 de los activos financieros del Fondo al cierre del ejercicio, habiendo aplicado los porcentajes de cobertura en vigor a dicha fecha.

l) Comisiones

Las Comisiones se clasifican en:

- Comisiones financieras

Son aquéllas que forman parte integral del rendimiento o coste efectivo de una operación financiera y se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de la vida esperada de la operación como un ajuste al coste o rendimiento efectivo de la misma.

- Comisiones no financieras

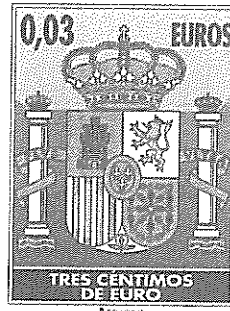
Son aquéllas derivadas de las prestaciones de servicios y pueden surgir en la ejecución de un servicio que se realiza durante un período de tiempo y en la prestación de un servicio que se ejecuta en un acto singular.

- Comisión variable

Es aquella remuneración variable y subordinada destinada a remunerar al Cedente por el proceso de intermediación financiera desarrollado, la cual se determinará por la diferencia positiva entre los ingresos y los gastos devengados por el Fondo en el período.



CLASE 8.^a



OK8035078

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

La diferencia entre los ingresos y los gastos devengados incluirá, entre otros, las pérdidas por deterioro y sus reversiones, las pérdidas o ganancias de la cartera de negociación y las diferencias que se originen en el proceso de conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera a la moneda funcional y cualquier otro rendimiento o retribución, distinto de esta comisión variable a percibir por el cedente, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo, devengada en el periodo. Se exceptúan de dicha diferencia la propia comisión variable y el gasto por impuesto sobre beneficios.

El tratamiento específico es el siguiente:

- Cuando la diferencia obtenida entre los ingresos y los gastos devengados sea negativa se repercutirá a los pasivos del 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 de prelación de pagos establecido. Dicha repercusión se registrará como un ingreso en la partida Repercusión de pérdidas / (ganancias) en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Cuando la diferencia obtenida sea positiva, se le detraerán las pérdidas de periodos anteriores que hubieran sido repercutidas a los pasivos del Fondo, de forma que únicamente se producirá el devengo de la comisión variable cuando no existan pasivos corregidos por imputación de pérdidas.
- Si la resultante del apartado anterior fuera negativa, se repercutirá conforme al apartado primero. El importe positivo que resulte se devengará como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo en concepto de comisión variable y únicamente será objeto de liquidación en la parte que no corresponda a las plusvalías de la cartera de negociación y los beneficios de conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera a la moneda funcional. El importe correspondiente a los beneficios reconocidos por los conceptos indicados se diferirá, en la partida del periodificaciones del pasivo del balance de Comisión variable - Resultados no realizados, hasta la baja efectiva, por liquidación o venta, de los activos o pasivos financieros que las han ocasionado y siempre que existan fondos previstos suficientes para abonar los compromisos contractualmente fijados con los titulares de las emisiones del Fondo.

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.



CLASE 8.ª



OK8035079

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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 reprecia activos y pasivos, así como las distintas fechas de repreciaación.

- Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de liquidez

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

Dada su estructura financiera el Fondo no presenta exposición a este riesgo dado que 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.



CLASE 8.ª



OK8035080

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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 7 y 8 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Adicionalmente, en las notas 6 y 8 se indica el desglose de los instrumentos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 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.

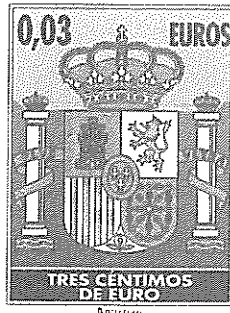
Riesgo de crédito

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.



OK8035081

CLASE 8.ª**UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

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

	Miles de euros	
	2011	2010
Deudores y otras cuentas a cobrar	347	340
Derechos de crédito	161 081	172 128
Otros activos financieros	35	24
Total Riesgo	161 463	172 492

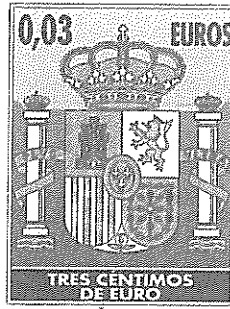
6. ACTIVOS FINANCIEROS

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	-	347	347
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	40 819	2 379	43 198
Certificados de transmisión hipotecaria	8 490	475	8 965
Activos dudosos	101 911	6 448	108 359
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(1)	(8)	(9)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	51	51
Intereses vencidos e impagados	-	517	517
Otros activos financieros	-	35	35
	151 219	10 244	161 463



CLASE 8.^a



OK8035082

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

	Miles de euros		
	2010		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	340	340
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	28 994	1 486	30 480
Certificados de transmisión hipotecaria	8 530	426	8 956
Activos dudosos	124 814	7 254	132 068
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(7)	-	(7)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	631	631
Otros activos financieros	-	24	24
	<u>162 331</u>	<u>10 161</u>	<u>172 492</u>

6.1 Derechos de crédito

La clasificación de los saldos anteriores entre el corriente y no corriente ha sido realizada en función de los flujos contractuales relativos a cada uno de los instrumentos.

Todos los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

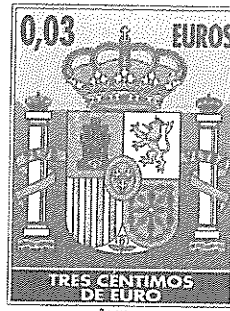
La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, en virtud de la Escritura de Constitución de fecha 19 de junio de 2009 adquirió Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria representados mediante títulos múltiples, por un importe igual o ligeramente inferior a 188.800 miles de euros. Los préstamos hipotecarios están garantizados mediante vivienda protegida o de protección oficial (VPO) y en algunos casos cuentan con garantía hipotecaria sobre otros inmuebles adicionales a la vivienda.

Como mecanismo de mejora crediticia ante posibles pérdidas debido a Préstamos Hipotecarios impagados y/o Fallidos y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos (Nota 1), se ha constituido el Fondo de Reserva (Nota 7).

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



CLASE 8.^a



OK8035083

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

	Miles de euros			
	2011			
	Saldo inicial	Adiciones	Amortizaciones/ Diminuciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	30 480	12 718	-	43 198
Certificados de transmisión hipotecaria	8 956	9	-	8 965
Activos dudosos	132 068	-	(23 709)	108 359
Correcciones de valor por deterioro de activos	(7)	-	(2)	(9)
Intereses y gastos devengados no vencidos	631	3 680	(4 260)	51
Intereses vencidos e impagados	-	517	-	517
	<u>172 128</u>	<u>16 924</u>	<u>(27 971)</u>	<u>161 081</u>
	Miles de euros			
	2010			
	Saldo inicial	Adiciones	Amortizaciones/ Diminuciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	156 015	-	(125 535)	30 480
Certificados de transmisión hipotecaria	26 737	-	(17 781)	8 956
Activos dudosos	203	131 865	-	132 068
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(4)	-	(3)	(7)
Intereses y gastos devengados no vencidos	244	5 427	(5 040)	631
	<u>183 195</u>	<u>137 292</u>	<u>(148 359)</u>	<u>172 128</u>

Al 31 de diciembre de 2011, el epígrafe “Activos dudosos” recoge un saldo por importe de 99.270 miles de euros (2010: 131.662 miles de euros) correspondientes a participaciones hipotecarias y certificados hipotecarios clasificados como dudosos por su importe total, como consecuencia de retrasos de las Administraciones Públicas en la parte de la deuda que les corresponde, que de acuerdo a la normativa expuesta en la Nota 3.k., no es susceptible de corrección de valor por deterioro.

En el Estado S.05.1 (Cuadro E), incluido como Anexo dentro de las presentes Cuentas Anuales, se muestra la vida residual de los activos cedidos al Fondo.

Al 31 de diciembre de 2011 la tasa de amortización anticipada del conjunto de activos financieros fue del 1,16% (2010: 1,59%).

Durante el ejercicio 2011 se han devengado intereses de Derechos de Crédito por importe de 3.808 miles de euros, de los que 51 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento y 517 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 de 2011.



CLASE 8.^a



OK8035084

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Durante el ejercicio 2010 se han devengado intereses de Derechos de Crédito por importe de 4.620 miles de euros, de los que 631 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento, estando registrados en el epígrafe “Derechos de crédito” del activo del balance de situación a 31 de diciembre de 2010.

Al 31 de diciembre de 2011, el tipo de interés medio de la cartera de Derechos de crédito ascendía al 2,56%, encontrándose el interés nominal de cada uno de los préstamos entre un tipo de interés mínimo de 1,5% y un tipo de interés máximo del 3,99%.

Al 31 de diciembre de 2010, el tipo de interés medio de la cartera de Derechos de crédito ascendía al 2,55%, encontrándose el interés nominal de cada uno de los préstamos entre un tipo de interés mínimo inferior 1% y un tipo de interés máximo del 3,99%.

Al 31 de diciembre de 2011 el importe imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionado con los derechos de crédito deteriorados es de 2 miles de euros (dotación), registrado en el epígrafe “Deterioro neto de derechos de crédito”. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2011 se recogen en este epígrafe de “Deterioro neto de derechos de crédito” un ingreso por importe de 388 miles de euros procedente de la recuperación de intereses de derechos de crédito no reconocidos.

Al 31 de diciembre de 2010 el importe imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionado con los derechos de crédito deteriorados es de 3 miles de euros (dotación), registrado en el epígrafe “Deterioro neto de derechos de crédito”.

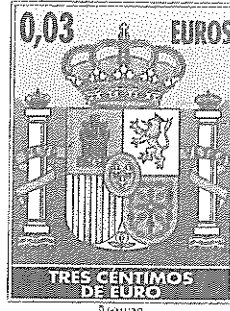
En el Estado S.05.1 (Cuadro E), incluido como Anexo en las presentes Cuentas Anuales se muestra la vida residual de los activos cedidos al Fondo distinguiendo entre los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio, entre el sexto y el décimo año y el resto de años hasta su vencimiento.

6.2. Deudores y otras cuentas a cobrar

Este apartado recoge, fundamentalmente, importes vencidos de los derechos de crédito pendientes de cobro. Por otra parte, la variación producida en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010 en el epígrafe "Deudores y otras cuentas a cobrar" se ha incluido dentro del Estado de Flujos de Efectivo en el epígrafe "Otros flujos de caja provenientes de operaciones por el Fondo-Otros".



CLASE 8.^a



OK8035085

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.

El desglose del epígrafe de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas Bancarias		
Cuenta de reinversión	<u>13 487</u>	<u>13 849</u>
	<u>13 487</u>	<u>13 849</u>

- Cuenta de tesorería

El Fondo dispone en el Agente de Pagos, 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").

El Cedente transferirá a la Cuenta de Tesorería, con fecha valor el segundo Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago (Nota 1), aquellas cantidades que se indican en el Contrato de depósito a Tipo de Interés Garantizado, para las que la Sociedad Gestora dará las instrucciones oportunas.

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 ingresó la primera disposición del Préstamo Subordinado y, el segundo Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago, la segunda disposición de dicho Préstamo Subordinado (Nota 8).

A través de la Cuenta de Tesorería se realizarán todos los pagos del Fondo, conforme al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación (Nota 1), siguiendo las instrucciones de la Sociedad Gestora.

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.

A 31 de diciembre de 2011 y 2010 no se recoge saldo en dicho epígrafe.



CLASE 8.^a



OK8035086

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- Cuenta de reinversión

El Fondo dispondrá en el Cedente, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Depósito a Tipo de Interés Garantizado, de una cuenta bancaria a nombre del Fondo (en adelante, 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 Día Hábil, los ingresos se realizarán 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.

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 necesarias 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 (Nota 1). Estas cantidades únicamente corresponderán a las cantidades recaudadas por el Cedente por cualquier concepto derivadas de los Préstamos Hipotecarios que administre durante los tres Periodos de Cálculo inmediatamente anteriores a cada Fecha de Pago, el Fondo de Reserva y los rendimientos generados por dichos importes.

Como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el régimen de prelación de pagos, se constituye un fondo de reserva denominado "Fondo de Reserva" que se depositó en la Cuenta de Reinversión.

El Fondo de Reserva se constituyó inicialmente en la Fecha de Desembolso, con cargo al Préstamo Participativo (Nota 8), por un importe de 9.629 miles de euros euros.

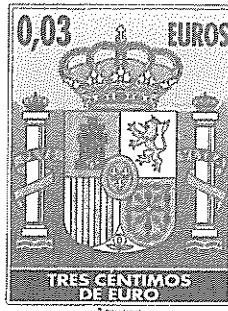
En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Requerido, con los Recursos Disponibles que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos (Nota 1).

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

- El 5,10% del saldo inicial de los Bonos.
- El 10,20% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de la emisión de los Bonos.

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

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



OK8035087

CLASE 8.^a**UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

2. Que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados No Fallidos del último día del mes anterior a la Fecha de Pago en curso con impago superior a 90 días sea mayor al 1% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados No Fallidos.
3. Que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de las Participaciones y los Certificados Fallidos sea superior a 2,5% del Saldo Inicial de las Participaciones y los Certificados.
4. 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 4.814.400 euros.

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, tal y como se describe en el Contrato de Depósito con Tipo de Interés Garantizado. Los intereses devengados por esta cuenta de Reinversión durante el ejercicio anua terminado el 31 de diciembre de 2011 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 han ascendido a 171 miles de euros y 285 miles de euros respectivamente, registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Intereses y rendimientos asimilados", de los que al 31 de diciembre de 2011 y 2010 quedan pendientes de cobro un importe de 35 miles de euros y 24 miles de euros, respectivamente.

8. 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
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	153 950	9 302	163 252
Series subordinadas	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	562	562
	<u>153 950</u>	<u>9 864</u>	<u>163 814</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos	9 700	-	9 700
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	44	44
	<u>9 700</u>	<u>44</u>	<u>9 744</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	7 006	466	7 472
	<u>7 006</u>	<u>466</u>	<u>7 472</u>



OK8035088

CLASE 8.ª

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

	Miles de euros		
	2010		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	165 323	9 165	174 488
Series subordinadas	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	430	430
	<u>165 323</u>	<u>9 595</u>	<u>174 918</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos	9 844	-	9 844
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	36	36
	<u>9 844</u>	<u>36</u>	<u>9 880</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	5 292	1 692	6 984
	<u>5 292</u>	<u>1 692</u>	<u>6 984</u>

8.1 Obligaciones y otros valores negociables

Detallamos a continuación el valor nominal de las obligaciones emitidas así como el plazo de vencimiento desde su emisión:

	31.12.2011		Fecha Constitución	
	Valor nominal	Vencimiento en años	Valor nominal	Vencimiento en años
Bonos Serie A	163 252	5,93	188 800	6,87
	<u>163 252</u>		<u>188 800</u>	
	31.12.2010		Fecha Constitución	
	Valor nominal	Vencimiento en años	Valor nominal	Vencimiento en años
Bonos Serie A	174 488	6,78	188 800	6,87
	<u>174 488</u>		<u>188 800</u>	



CLASE 8.^a



OK8035089

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

La emisión de Bonos de Titulización realizada el 18 de junio de 2009, por un importe inicial de 188.800 miles de euros (Nota 1), está compuesta por una serie no subordinada integrada por:

- Bonos que integran la Serie A, compuesta por 1.888 Bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno, por un importe total de 188.800 miles de euros representados mediante anotaciones en cuenta. Estos Bonos devengan un tipo de interés anual de Euribor a 3 meses más un margen del 0,35%, pagadero trimestralmente.

La amortización del principal de los Bonos se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago desde que comience su amortización hasta completar su importe nominal total, por el importe de la Cantidad Disponible para Amortización aplicada en cada Fecha de Pago, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie A mediante la reducción del nominal de cada Bono de la Serie A.

Se considera la fecha de amortización definitiva de los Bonos el 28 de abril de 2051. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y con ello la emisión de Bonos en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se produzca una modificación en la normativa fiscal que, a juicio de la Sociedad Gestora, afecte significativamente y de forma negativa al equilibrio financiero del Fondo.
- b) Cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, concurren circunstancias excepcionales que hagan imposible, o de extrema dificultad, el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo.
- c) En el supuesto de que la Sociedad Gestora se disolviese, le fuera revocada su autorización o fuera declarada en concurso, y habiendo transcurrido el plazo que reglamentariamente estuviese establecido al efecto, o en su defecto, 4 meses, no se hubiese designado una nueva sociedad gestora de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.7.2. del Folleto de Emisión.
- d) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los Bonos emitidos, o se prevea que se va a producir.
- e) Cuando transcurran 30 meses desde el vencimiento máximo del último Préstamo agrupado en el Fondo.



CLASE 8.^a



OK8035090

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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	174 488	-
Amortización	(11 236)	-
Saldo final	<u>163 252</u>	<u>-</u>

	Miles de euros	
	2010	
	Serie no Subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	185 773	-
Amortización	(11 285)	-
Saldo final	<u>174 488</u>	<u>-</u>

El cálculo de la vida media y de la duración de los Bonos está significativamente ligado 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 I dentro de las presentes Cuentas Anuales.

Los intereses devengados durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 han ascendido a un importe de 2.911 miles de euros y 2.067 miles de euros, respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas", y de los que, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, un importe de 562 miles de euros y 430 miles de euros, respectivamente, se encuentran pendientes de pago a dicha fecha, contabilizados en el epígrafe del balance de situación de "Intereses y gastos devengados no vencidos".



OK8035091

CLASE 8.^a**UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

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

	Tipos medios aplicados	
	2011	2010
Serie A	1,938%	1,387%

La calificación crediticia (rating) de los Bonos al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es la siguiente:

	DBRS		Moody's Investors Service España, S.A	
	2011	2010	2011	2010
Bonos Serie A	A	-	Aaa	Aaa

La calificación crediticia (rating) de los Bonos a la fecha de formulación es la siguiente:

	DBRS.	Moody's Investors Service España
Bonos Serie A	A	Aa2

8.2 Deudas con entidades de crédito

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

- Préstamo Participativo

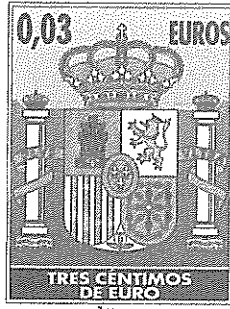
Con fecha 19 de junio de 2009 el Cedente otorgó, un préstamo participativo al Fondo destinado por la Sociedad Gestora a la dotación inicial del Fondo de Reserva (Nota 7). El importe total del Préstamo Participativo es de 9.628.800.

La entrega del importe del Préstamo Participativo se realizó en la Fecha de Desembolso mediante su ingreso en la Cuenta de Reinversión.

El vencimiento del Préstamo Participativo tendrá lugar en la fecha de liquidación del Fondo. No obstante lo anterior, la amortización del Préstamo Participativo se realizará en cada Fecha de Pago por un importe igual al importe en que en cada Fecha de Pago se reduzca el Nivel Requerido del Fondo de Reserva (Nota 7), con sujeción al Orden de Prelación de Pagos.



CLASE 8.^a



OK8035092

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Debido al carácter subordinado del Préstamo Participativo, en relación con el resto de las obligaciones del Fondo y a que su devolución depende del comportamiento de los Préstamos Hipotecarios, así como de la evolución de los tipos de interés pagados a los Bonos emitidos por el Fondo, la remuneración del Préstamo Participativo tendrá dos componentes, uno de carácter conocido y otro de carácter variable relacionado con la evolución de los riesgos del Fondo:

- “Remuneración fija del Préstamo Participativo”: el principal del Préstamo Participativo devengará un tipo de interés anual variable trimestralmente igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses más un margen del 1%.
- “Remuneración variable del Préstamo Participativo”, que será igual a la diferencia positiva en cada Fecha de Pago entre los Recursos Disponibles y los pagos del (i) al (x) del Orden de Prelación de Pagos, o del (i) al (ix) del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación (Nota 1).

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el importe del préstamo participativo asciende a 9.629 y 9.629 miles de euros.

Los intereses devengados durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 han ascendido a un importe de 232 miles de euros y 174 miles de euros respectivamente, registrados en el epígrafe de pérdidas y ganancias de “Intereses y cargas asimiladas”, de los que, al 31 de diciembre de 2011 y 2010 un importe de 44 miles de euros y 35 miles de euros respectivamente, están pendientes de pago.

- Préstamo Subordinado

Con fecha 19 de junio de 2009 el Cedente otorgó, un préstamo subordinado al Fondo por un importe máximo de 1.530 miles euros. El principal del Préstamo Subordinado, se entregó en la Fecha de Desembolso mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo en el Agente Financiero.

La entrega del importe de dicho préstamo se realiza en dos disposiciones:

1. Primera Disposición: destinada al pago de gastos iniciales del Fondo, correspondientes a la constitución y a la Emisión de los Bonos, por un importe de 430 miles de euros. El desembolso de este importe tuvo lugar el 24 de junio de 2009, en la cuenta de tesorería.



CLASE 8.^a



OK8035093

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

2. Segunda Disposición: destinada 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 las Participaciones y los Certificados anteriores a la primera Fecha de Pago, El desembolso de este importe, que asciende a 806 miles de euros, tuvo lugar el 26 de octubre de 2009, en la cuenta de tesorería.

El vencimiento del Préstamo Subordinado tendrá lugar en la fecha de liquidación del Fondo. No obstante a lo anterior, la amortización del Préstamo Subordinado se realizará en cada Fecha de Pago por un importe igual a un determinado porcentaje de la diferencia positiva entre los Recursos Disponibles del Fondo y la aplicación de los conceptos (i) a (ix) del Orden de Prelación de Pagos. Excepcionalmente, en la fecha de liquidación del Fondo, la amortización del Préstamo Subordinado será un importe igual a la diferencia positiva entre los Recursos Disponibles del Fondo y la aplicación de los conceptos (i) a (viii) del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

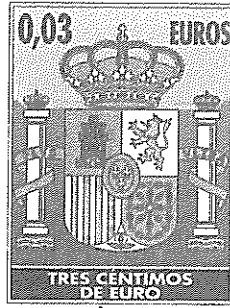
Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el importe del préstamo subordinado asciende a 71 y 215 miles de euros.

Durante el ejercicio 2011 se ha producido la amortización de 144 miles de euros, (365 miles de euros en el ejercicio 2010).

La remuneración del Préstamo Subordinado se realiza sobre la base de un tipo de interés anual variable trimestralmente igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses más un margen del 0,75%. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo (Nota 1). Los intereses devengados durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 han ascendido a un importe de 3 miles de euros y 5 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas", de los que, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, un importe de 1 miles de euros y 1 miles de euros están pendientes de vencimiento.



CLASE 8.ª



OK8035094

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

9. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

Los instrumentos financieros derivados que tiene contratado el Fondo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 se consideran operaciones de cobertura de flujos de efectivo.

Con fecha 19 de junio de 2009, el Cedente y la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, firmaron un contrato de permuta de intereses (en adelante, el SWAP) cuyas fechas de liquidación coinciden con las fechas de pago de los Bonos. Dicho contrato de permuta de intereses ha sido 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.

Trimestralmente en cada fecha de pago, el SWAP se liquidará 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: suma de todas las cantidades de intereses de las Participaciones y Certificados pagados por los Deudores durante los tres períodos de cobros inmediatamente anteriores a la fecha de liquidación en curso y que efectivamente hayan sido transferidas al Fondo.
- Cantidades a pagar por el Cedente será igual: a la suma de, el resultado de multiplicar el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados por el tipo de Interés de Referencia de los Bonos para el Período de Devengo de Intereses en curso más el margen medio ponderado de los Bonos más un diferencial de 0,50%, 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.

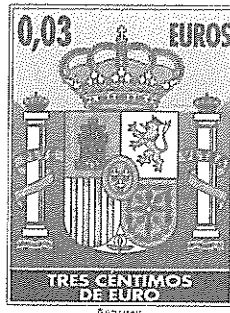
Los pagos o cobros que deban realizarse en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Intereses se llevarán a cabo en cada Fecha de Pago por su valor neto, es decir, por la diferencia positiva o negativa entre la Cantidad a Pagar por la Sociedad Gestora y la Cantidad a Pagar por el Cedente.

La distribución del saldo de los derivados de cobertura contratados por el Fondo para cubrir el riesgo de tipo de interés al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activo / (Pasivo) por derivados de cobertura a largo plazo	(7 006)	(5 292)
Activo / (Pasivo) por derivados de cobertura a corto plazo	<u>(466)</u>	<u>(1 692)</u>
	<u>(7 472)</u>	<u>(6 984)</u>



CLASE 8.^a
ESTADOS FINANCIEROS



OK8035095

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

El importe de los intereses devengados en el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2011 y el terminado el 31 de diciembre de 2010 por las permutas de tipo de interés ha ascendido a un importe neto de 487 miles de euros y 2.251 miles de euros a favor del Cedente. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los gastos por intereses del swap han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el epígrafe de “Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)” (ver Nota 2.c)).

El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 pendientes de pago, ascienden a 353 miles de euros y 986 miles de euros, los cuales han sido registrados en el epígrafe correspondiente de la cuenta de pérdidas y ganancias con contrapartida en el epígrafe de balance de “Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos”.

10. OTROS GASTOS DE GESTIÓN CORRIENTE

Este epígrafe recoge las comisiones a pagar a las distintas entidades y agentes participantes en el mismo. Las comisiones establecidas son las siguientes:

- Comisión de administración de la Sociedad Gestora

La comisión de gestión asciende a 32 miles de euros anuales, importe que será actualizado al comienzo de cada año natural de acuerdo con los incrementos positivos del Índice General de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya. La Comisión de Gestión se devenga trimestralmente y se paga en cada fecha de pago establecida.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010, se han devengado por este concepto una comisión por importe de 51 miles de euros y 32 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el importe pendiente de pago por este concepto asciende a 6 y 6 miles de euros respectivamente, registrados en el epígrafe del balance de situación de “Ajustes por periodificaciones de pasivo”.

- Comisión de Servicios Financieros

El Agente Financiero por los servicios prestados en virtud del Contrato de Servicios Financieros, tiene derecho a percibir una comisión del 0,00380% anual sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados agrupados en el Fondo en la Fecha de Pago inmediatamente anterior, más un importe fijo de 3 miles de euros trimestrales.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011 y el terminado el 31 de diciembre de 2010, se han devengado por este concepto una comisión por importe de 18 miles de euros y 19 miles de euros, respectivamente.



CLASE 8.ª



OK8035096

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el importe pendiente de pago por este concepto asciende a 3 y 3 miles de euros respectivamente, registrados en el epígrafe del balance de situación de “Ajustes por periodificaciones de pasivo”.

- Comisión Variable

Se calcula como la diferencia entre los ingresos y gastos devengados por el Fondo en cada una de las fechas de liquidación.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 está pendiente de pago en concepto de comisión variable un importe de 1.029 miles de euros y 548 miles de euros, recogido en el epígrafe del balance de situación de “Ajustes por periodificaciones de pasivo”. Dicha comisión variable se va abonando trimestralmente en el caso en que los flujos positivos recibidos en ese periodo sean mayores a los pagos realizados.

11. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

11.1 Liquidaciones de Cobro y pagos.

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

<i>Liquidación de cobros y pagos del periodo</i>	Ejercicio 2011
	Real
<u>Derechos de crédito clasificados en el Activo</u>	
Cobros por amortizaciones ordinarias	8 453
Cobros por amortizaciones anticipadas	1 983
Cobros por intereses ordinarios	2 459
Cobros por intereses previamente impagados	1 790
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	545
Otros cobros en especie	-
Otros cobros en efectivo	11



OK8035097

CLASE 8.^a

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Serie emitida clasificada en el Pasivo

Pagos por amortización ordinaria (serie A)	11 236
Pagos por intereses ordinarios (serie A)	2 779
Pagos por amortizaciones anticipadas (serie A)	-
Pagos por amortización previamente impagada (serie A)	-
Pagos por intereses previamente impagados (serie A)	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	144
Pagos por intereses de préstamos subordinados	225
Otros pagos del periodo	-

11.2. Tasas e hipótesis de los activos y pasivos

Atendiendo a la impracticabilidad de la elaboración de la información real acumulada y la información contractual, entendiéndose 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:

	Hipótesis momento inicial	Momento actual
Tipo de interés medio de la cartera	4,94%	2,56%
Tasa de amortización anticipada	5%	1,16%
Tasa de fallidos	0,42%	0%
Tasa de recuperación de fallidos	85%	0%
Tasa de morosidad (PH's/CTH's)	2,79%	68,52-61,53%
Loan to value medio	67,87%	60,64%
Fecha de liquidación anticipada del fondo	29/01/2014	29/01/2024

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.

Ni al 31 de diciembre de 2011 ni 2010 el Fondo presentaba impagados en ninguna de las diferentes series de Bonos en circulación.

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



CLASE 8.^a
ESTADO



OK8035098

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Durante los ejercicios 2011 y 2010, el Fondo ha abonado al cedente en concepto de remuneración variable del préstamo participativo, 144 miles de euros y 365 miles de euros, respectivamente, siendo abonados estos importes en las siguientes liquidaciones conforme al folleto:

Fecha de liquidación	2011	Fecha de liquidación	2010
28/01/2011	0	28/01/2010	80
28/04/2011	0	28/04/2010	98
28/07/2011	52	28/07/2010	91
28/10/2011	92	28/10/2010	96

12. SITUACION 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.

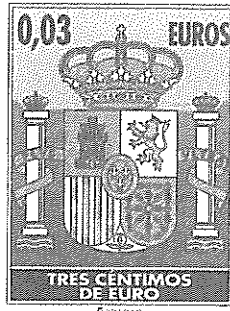
Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

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.



CLASE 8.^a



OK8035099

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

13. OTRA INFORMACIÓN

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.

Los honorarios facturados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascienden a 7 miles de euros en ambos ejercicios. No se han prestado otros servicios, ni por parte de esta Firma ni por parte de Firmas asociadas a la firma mencionada anteriormente en el ejercicio 2011 y 2010.

Los instrumentos financieros han sido valorados al 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.

Respecto al aplazamiento de pago a proveedores en operaciones comerciales, al cierre del ejercicio 2011, el Fondo no tiene saldo pendiente de pago que acumule un aplazamiento superior al plazo establecido en su folleto.

14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha producido ningún acontecimiento significativo a mencionar, adicionalmente a lo indicado en la Nota 8.a en relación a la variación en la calificación crediticia de los Bonos de la serie A.



CLASE 8.^a



OK8035100

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05
(Expresados en miles de euros)

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

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

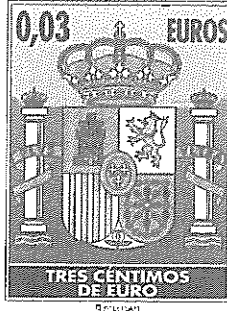
CUADRO A

Tipología de activos titulizados	Situación Actual 31/12/2011		Situación cierre anual anterior 31/12/2010		Situación Inicial 19/06/2009	
	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)
Participaciones Hipotecarias	0001	3.048	0090	3.085	0120	3.126
Certificados de Transmisión de Hipotecaria	0002	485	0061	491	0121	501
Préstamos Hipotecarios	0003		0062		0122	
Cédulas Hipotecarias	0004		0063		0123	
Préstamos a PYMES	0005		0064		0124	
Préstamos a Empresas	0006		0066		0126	
Préstamos Corporativos	0008		0067		0127	
Cédulas Territoriales	0010		0068		0128	
Bonos de Tesorería	0011		0069		0129	
Deuda Subordinada	0012		0070		0130	
Créditos AAFF	0013		0071		0131	
Préstamos al Consumo	0014		0072		0132	
Préstamos Automoción	0015		0073		0133	
Ahorramiento Financiero	0016		0074		0134	
Cuentas a Cobrar	0017		0075		0135	
Derechos de Crédito Futuros	0018		0076		0136	
Bonos de Titulización	0019		0077		0137	
Otros	0020		0078		0138	
Total	0021	3.533	0090	3.576	0140	3.627
		160.522.000		171.504.000		188.900.000

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



CLASE 8ª



OK8035101

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TUTILIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)

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

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TUTILIZACIÓN

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

CUADRO B

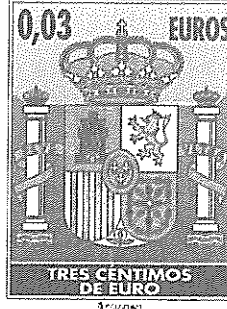
Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada	Situación actual		Situación cierre anual anterior	
	01/07/2011 - 31/12/2011	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2010 - 31/12/2010	01/01/2010 - 31/12/2010
Importe de Principal Faltido desde el cierre anual anterior	0196	0	0206	0
Derechos de crédito dados de baja por dación/adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior	0197	0	0207	0
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200	-8.998.000	0210	-8.527.000
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201	-1.983.000	0211	-2.909.000
Total importe amortizado acumulado, incluyendo adjudicaciones y otros pagos en especie, desde el origen del Fondo	0202	-29.278.000	0212	-17.296.000
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203	0	0213	0
Principal pendiente cierre del periodo (2)	0204	160.522.000	0214	171.504.000
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo (%)	0205	1,16	0215	1,59

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

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



CLASE 8.^a



OK8035102

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I - ESTADO FINANCIERO S05
(Expresados en miles de euros)

Denominación del Fondo:		UNICAJA TDA VPO, FTA	9.016,1
Denominación del Compartimento:		0	
Denominación de la Gestora:		Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Estados agregados:			
Período:		31/12/2011	

CUADRO C

Total Impagados (1)	Nº de activos		Importe Impagado		Principial pendiente no vencido		Deuda Total
	Hasta 1 mes	Más de 1 mes	Ingresos ordinarios	Principial	Ingresos ordinarios	Principial	
Hasta 1 mes	51	0710	7.000	0720	3.000	0730	2.174.000
De 1 a 3 meses	25	0711	9.000	0721	7.000	0731	1.409.000
De 3 a 6 meses	45	0713	4.000	0723	15.000	0733	1.934.000
De 6 a 9 meses	2.427	0714	78.000	0724	958.000	0734	1.059.949.000
De 9 a 12 meses	2	0716	4.000	0726	2.000	0736	92.000
Más de 12 meses	4	0718	13.000	0728	7.000	0738	284.000
Más de 2 años	0	0718	0	0728	0	0738	0
Total	2.654	0719	115.000	0729	983.000	0739	1.113.842.000

(1) La distribución de los activos varía en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los flujos de efectivo se refieren a los activos varían en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los flujos de efectivo se refieren a los activos varían en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los flujos de efectivo se refieren a los activos varían en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada.

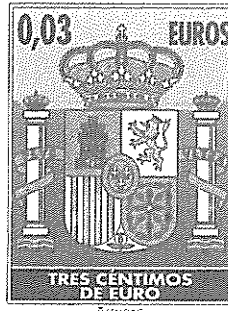
Impagados sin Garantía Real (2)	Nº de activos		Importe Impagado		Principial pendiente no vencido		Deuda Total	Valor Garantía (3)	Valor Garantía con Tasación > 2 años (4)	% Deuda sin Tasación
	Hasta 1 mes	Más de 1 mes	Ingresos ordinarios	Principial	Ingresos ordinarios	Principial				
Hasta 1 mes	51	0710	7.000	0720	3.000	0730	2.174.000	0832	4.804.000	0842
De 1 a 3 meses	25	0711	9.000	0721	7.000	0731	1.409.000	0833	2.258.000	0843
De 3 a 6 meses	45	0713	4.000	0723	15.000	0733	1.934.000	0834	3.401.000	0844
De 6 a 9 meses	2.427	0714	78.000	0724	958.000	0734	1.059.949.000	0835	179.059.000	0845
De 9 a 12 meses	2	0716	4.000	0726	2.000	0736	92.000	0836	145.000	0846
Más de 12 meses	4	0718	13.000	0728	7.000	0738	284.000	0837	437.000	0847
Más de 2 años	0	0718	0	0728	0	0738	0	0838	0	0848
Total	2.654	0719	115.000	0729	983.000	0739	1.113.842.000	0839	1.893.311.000	0849

(2) La distribución de los activos varía en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los flujos de efectivo se refieren a los activos varían en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los flujos de efectivo se refieren a los activos varían en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los flujos de efectivo se refieren a los activos varían en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada.

(3) Complementar con la última valoración disponible de la acción del llamado o valor razonable de la garantía real (acciones o deuda hipotecaria, etc) si el valor de la misma se ha considerado en el momento de la valoración del Fondo.



CLASE 8.^a



OK8035103

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I - ESTADO FINANCIERO S05
(Expresados en miles de euros)

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

CUADRO D

	Situación actual		Situación cierre anual anterior		31/12/2010		Escenario inicial		19/06/2009	
	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (contable) (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de recuperación fallidos (D)
Participaciones Hipotecarias	0850	0858	0904	0922	0940	0976	0994	1012	1048	0
Certificados de Transmisión de Hipoteca	0851	0859	0905	0923	0941	0977	0995	1013	1049	0
Préstamos Hipotecarios	0852	0870	0906	0924	0942	0978	0996	1014	1050	0
Cédulas Hipotecarias	0853	0871	0907	0925	0943	0979	0997	1015	1051	0
Préstamos a Promotores	0854	0872	0908	0926	0944	0980	0998	1016	1052	0
Préstamos e PYMES	0855	0873	0909	0927	0945	0981	0999	1017	1053	0
Préstamos a Empresas	0856	0874	0910	0928	0946	0982	1000	1018	1054	0
Préstamos Corporativos	0857	0875	0911	0929	0947	0983	1001	1019	1055	0
Cédulas Territoriales	0858	1066	1069	1070	1071	1073	1074	1075	1077	0
Bonos de Tesorería	0859	0876	0912	0930	0948	0984	1002	1020	1056	0
Deuda Subordinada	0860	0877	0913	0931	0948	0985	1003	1021	1057	0
Créditos AAPP	0861	0878	0914	0932	0950	0986	1004	1022	1058	0
Préstamos al Consumo	0862	0879	0915	0933	0951	0987	1005	1023	1059	0
Préstamos Automoción	0863	0881	0916	0934	0952	0988	1006	1024	1060	0
Amendamiento Financiero	0864	0882	0917	0935	0953	0989	1007	1025	1061	0
Cuentas a Cobrar	0865	0883	0918	0936	0954	0990	1008	1026	1062	0
Derechos de Crédito Futuros	0866	0884	0919	0937	0955	0991	1009	1027	1063	0
Bonos de Titulización	0867	0885	0920	0938	0956	0992	1010	1028	1064	0
Otros		0885	0921	0939	0957	0993	1011	1029	1065	0

(1) Estos ratios se referirán exclusivamente a la cartera de activos cedidos al Fondo (presentados en el balance en la partida de "derechos de crédito")

(A) Determinado por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos y el resultado de minorar el importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso de los activos fallidos. La clasificación como dudosos se realizará con arreglo a lo previsto en las normas 13ª y 23ª

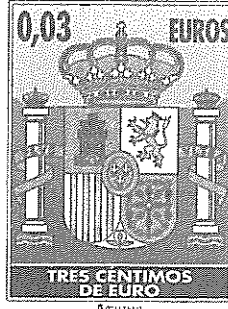
(B) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso del total de activos clasificados como fallidos y el resultado de minorar el importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso del total de activos fallidos. 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: el importe total de recuperaciones de impagados de principal de activos clasificados como dudosos, más el importe de principal pendiente de reembolso de los activos que salen de dudosos por las recuperaciones de principal de activos clasificados como dudosos, más el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos antes de las recuperaciones.

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



CLASE 8.^a



OK8035104

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)

Denominación del Fondo:	UNICAJA TDA VPO, FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	21/12/2011
Período:	

CUADRO E

Vida Residual de los activos cedidos al Fondo (1)	Situación actual 31/12/2011		Situación cierre anual anterior 31/12/2010		Situación inicial 19/06/2009	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Inferior a 1 año	1300	1310	1330	1330	1340	1350
Entre 1 y 2 años	1301	1311	1321	1331	1341	1351
Entre 2 y 3 años	1302	1312	1322	1332	1342	1352
Entre 3 y 5 años	1303	1313	1323	1333	1343	1353
Entre 5 y 10 años	1304	1314	1324	1334	1344	1354
Superior a 10 años	1305	1315	1325	1335	1345	1355
Total	1306	1316	1326	1336	1346	1356
Vida residual media ponderada (años)	1307	1316	1327	1336	1347	1356

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

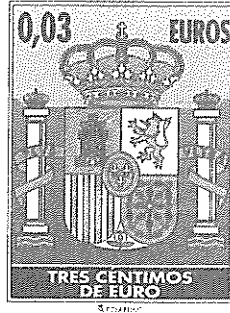
Antigüedad	Situación actual 31/12/2011		Situación cierre anual anterior 31/12/2010		Situación inicial 19/06/2009	
	Años	Importe	Años	Importe	Años	Importe
Antigüedad media ponderada	0,630	6,14	0,632	5,16	0,634	3,05

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05
(Expresados en miles de euros)



CLASE 8.ª



OK8035105

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

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO A

Serie	Situación actual			Situación cierre anual anterior			Escenario inicial		
	31/12/2011	31/12/2010	19/09/2009	31/12/2011	31/12/2010	19/09/2009	31/12/2011	31/12/2010	19/09/2009
Denominación Serie	Nº de pasivos emitidos	Nº de pasivos emitidos	Nº de pasivos emitidos	Nº de pasivos emitidos	Nº de pasivos emitidos	Nº de pasivos emitidos	Nº de pasivos emitidos	Nº de pasivos emitidos	Nº de pasivos emitidos
ES03N0930001 SERE A	1,986	1,986	1,986	1,986	1,986	1,986	1,986	1,986	1,986
	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000
	103,292,000	103,292,000	103,292,000	103,292,000	103,292,000	103,292,000	103,292,000	103,292,000	103,292,000
	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000
	174,487,000	174,487,000	174,487,000	174,487,000	174,487,000	174,487,000	174,487,000	174,487,000	174,487,000
	6,78	6,78	6,78	6,78	6,78	6,78	6,78	6,78	6,78
	1,853	1,853	1,853	1,853	1,853	1,853	1,853	1,853	1,853
	188,800,000	188,800,000	188,800,000	188,800,000	188,800,000	188,800,000	188,800,000	188,800,000	188,800,000
	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Total	1,986	1,986	1,986	1,986	1,986	1,986	1,986	1,986	1,986
	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000
	103,292,000	103,292,000	103,292,000	103,292,000	103,292,000	103,292,000	103,292,000	103,292,000	103,292,000
	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000
	174,487,000	174,487,000	174,487,000	174,487,000	174,487,000	174,487,000	174,487,000	174,487,000	174,487,000
	6,78	6,78	6,78	6,78	6,78	6,78	6,78	6,78	6,78
	1,853	1,853	1,853	1,853	1,853	1,853	1,853	1,853	1,853
	188,800,000	188,800,000	188,800,000	188,800,000	188,800,000	188,800,000	188,800,000	188,800,000	188,800,000
	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87

(1) Importes en años. En caso de ser estimado se indicará en las notas explicativas la hipótesis de la estimación.

(2) La gestora deberá compensar la denominación de la serie (887) y el denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan BN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.



CLASE 8.^a



OK8035106

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)

Denominación del fondo:	UNICAJA TDA VPO, FTA
Denominación del administrador:	0
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estado aprobado:	31/12/2011
Período de la declaración:	UNICAJA TDA VPO, FTA
Monedas de cotización de los valores millonarios:	

Ejercicio (1)	Intereses			Principales Pendientes		
	SEPEA	SEPEA	SEPEA	Principales no recibidos	Principales pagados	Total pendiente (7)
2010	1.318	360	64	0	183.252.000	183.252.000
2011				0	183.252.000	183.252.000
Total				0	366.504.000	366.504.000

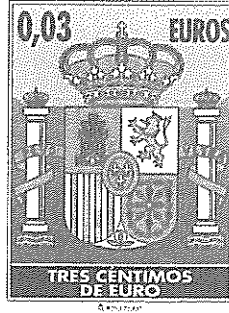
(1) La gestora deberá suministrar la documentación de la tasa (IRPF) si es requerida. Cuando los datos vertidos no tengan IRPF se reflejará exclusivamente la subbase de imputación.
 (2) La gestora deberá indicar si la serie es subvaluada o no subvaluada. (Subvaluada: No, No subvaluada)
 (3) La gestora deberá comprender el ítem de referencia que corresponde en cada caso (EMISORA o sus sucesores...). En el caso de tipo (por esta columna se comprenderá el con el mismo tipo).
 (4) En el caso de tipo (por esta columna se ve cumplimentar).
 (5) Diez años desde la última fecha de pago.
 (6) Incluye el principal vencido y todos los intereses pagados a la fecha de la declaración.

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05
(Expresados en miles de euros)



CLASE 8.ª



OK8035107

Denominación del fondo: UNICAJA TDA VPO, FTA		Denominación del emisor: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Inversión, S.A.		Denominación de la emisión: UNICAJA TDA VPO, FTA		Fecha de la declaración: 31/12/2011		Fecha de colocación de los valores emitidos: UNICAJA TDA VPO, FTA		Código de identificación del fondo: 8052	
Denominación: CUMDRO C		Situación Actual Amortización de principal		Situación de referencia Amortización de principal		Situación de referencia Intereses		Situación de referencia Intereses		Situación de referencia Intereses	
Serie	Fecha fiscal	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
ES030808001	7305	11.228.000	26.649.000	7305	2.778.000	7305	5.896.000	7305	14.313.000	7305	1.984.000
Total		7305	26.649.000	7305	2.778.000	7305	5.896.000	7305	14.313.000	7305	1.984.000
		7305	11.228.000	7305	2.778.000	7305	5.896.000	7305	14.313.000	7305	1.984.000
		7305	26.649.000	7305	2.778.000	7305	5.896.000	7305	14.313.000	7305	1.984.000
		7305	11.228.000	7305	2.778.000	7305	5.896.000	7305	14.313.000	7305	1.984.000
		7305	26.649.000	7305	2.778.000	7305	5.896.000	7305	14.313.000	7305	1.984.000

(1) La gestión deberá cumplimentar la declaración de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los libros emitidos no tengan ISIN se indicará exclusivamente la columna de denominación.
 (2) Entendiendo como fecha fiscal aquella que de acuerdo con la documentación contractual determine la situación del Fondo, siempre que no se haya producido previamente una causa de liquidación anticipada.
 (3) Total de pagos realizados desde el último cierre anual.
 (4) Total de pagos realizados desde la fecha de constitución del Fondo.

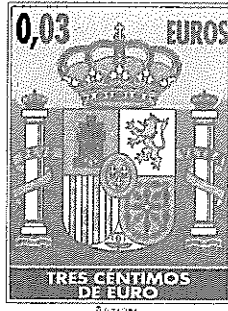
UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)



CLASE 8.^a



OK8035108

S.05.2	Denominación del fondo: UNICAJA TDA VPO, FTA Denominación del componente: 0 Denominación de la gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. Estados agregados: Período de la declaración: 31/12/2011 Mercados de cotización de los valores emitidos: UNICAJA TDA VPO, FTA
--------	--

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

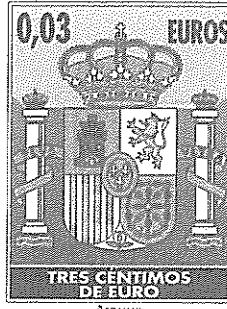
CUADRO D

Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de	Agencia de calificación	Situación actual	Situación cierre anual	Situación Inicial
ES030938001	SERIE A	11/05/2011	DBRS	A	Aaa	Aaa
ES030938001	SERIE A	18/06/2009	MBY	Aaa	Aaa	Aaa

(1) La gestora deberá actualizar 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 actualizar la calificación crediticia otorgada por cada agencia de rating, cuya denominación también deberá ser cumplimentada, para cada serie -MBY-, 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



OK8035109

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)

Denominación del fondo:	UNICAJA TDA VPO, FTA	S.05.3
Denominación del compartimento:	0	
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Estados agregados:		
Período de la declaración:	31/12/2011	
Mercados de cotización de los valores emitidos:	UNICAJA TDA VPO, FTA	

INFORMACIÓN SOBRE MEJORAS CREDITICIAS (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)	Situación actual 31/12/2011	Situación cierre anual anterior 31/12/2010
1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	9.629.000	9.629.000
2. Porcentaje que representa el fondo de reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de los activos titulizados	6,1020	5,61
3. Exceso de spread (%) (1)	0,81	1,16
4. Remuta financiera de hipotecas (SN)	true	true
5. Remuta financiera de tipos de cambio (SN)	false	false
6. Otras permutas financieras (SN)	false	false
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	0	1090
8. Subordinación de series (SN)	false	1110
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos	100	1120
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	1150	1150
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	1160	1160
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0	1170
13. Otros	false	1180

Información sobre contrapartes de mejoras crediticias	NIF	Denominación
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	G-29-488086	UNICAJA
Permutas financieras de tipos de interés	G-29-488086	UNICAJA
Permutas financieras de tipos de cambio		
Otras permutas financieras		
Contraparte de la línea de liquidez		
Entidad Avalista		
Contraparte del derivado de crédito		

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

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

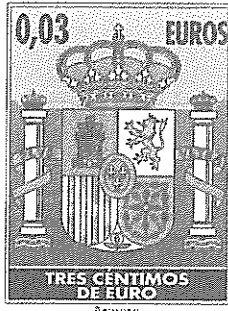
(3) Entendiendo como no subordinadas aquellas series que en la fecha se encuentran, respecto a las demás, en una posición anterior para el cobro de capital conforme al orden de prelación de pagos.

(4) La gestora deberá incluir una descripción de dichas mejoras crediticias en las notas explicativas en caso de que las consideren relevantes.

(5) Si el Fondo de Reserva se ha constituido a través de títulos emitidos y se desconoce el titular de esos títulos no se cumplimentará.



CLASE 8.^a



OK8035110

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05 (Expresados en miles de euros)

Denominación del Fondo		UNICAJA TDA VPO, FDI
Número de Registro del Fondo		
Denominación del compartimento		
Denominación de la gestora		Unicaja de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A.
Estado aprobado		
Fecha		31/12/2011

CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS ESTABLECIDAS CONTRACTUALMENTE EN EL FONDO
(Las cifras relativas a Importes se consignarán en miles de euros)

Importe Impagado acumulado		Rate (%)						
Concepto (1)	Meses Impagos	Día Impago	Situación actual	Período anterior	Situación actual	Período anterior	Última Fecha de Pago	Ref. Folleto
1. Activo Impagado por Impago con antigüedad superior a 90 días	0000	0000	100.000.0000	131.016.000.0000	0,07	0,00	0,71.11.20	0,06
2. Activo Impagado por otras razones			0000	0000	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IMPAGADOS			100.000.0000	131.016.000.0000	0,07	0,00	0,71.11.20	0,06
3. Activos Faltos por Impago con antigüedad igual o superior a:								
4. Activos Faltos por otras razones que hayan sido declarados o clasificados como legibles por el Cedente	12/0000	0000	338.000.0000	248.000.0000	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL FALTOS			338.000.0000	248.000.0000	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) En caso de existir modificaciones adicionales a las recogidas en la presente tabla por modificaciones, fechas y/o importes, se indicarán en la columna "Fecha de Pago" de cada fila de la presente tabla. Folleto es indicación al cedente de la fecha de cada vez que se debe pagar el importe de cada activo. Folleto es indicación al cedente de la fecha de cada vez que se debe pagar el importe de cada activo. Folleto es indicación al cedente de la fecha de cada vez que se debe pagar el importe de cada activo.

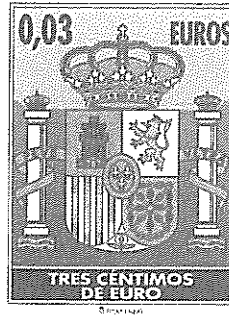
Otros datos relevantes		Rate (%)	
Situación actual	Período anterior	Última Fecha de Pago	Ref. Folleto
0,00	0,00	0,00	0,00

Triggers (2)	Límite	% Actual	Última Fecha de Pago	Referencia Folleto
Amortización de cuotas (4)	0000	0000	0000	0000
Diferencia de pago (5)	0000	0000	0000	0000
Re reducción del Fondo de Reserva (6)	0000	0,00	0,00	0,00
OTROS TRIGGERS (3)	0000	0000	0000	0000

(2) En caso de existir triggers adicionales a los recogidos en la presente tabla se indicarán su nombre y concepto dentro de OTROS TRIGGERS. Si los triggers recogidos expresados en la tabla no están expresados en el Fondo no se computarán.
 (3) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto al modo de amortización (promedios) de algunos de los activos, se indicarán las fechas de pago y, en su defecto, el límite contractual establecido.
 (4) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto al modo de amortización (promedios) de algunos de los activos, se indicarán las fechas de pago y, en su defecto, el límite contractual establecido.
 (5) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto al diferimiento o postergamiento de intereses de algunos de los activos, se indicarán las fechas de pago y, en su defecto, el límite contractual establecido.
 (6) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto a la reducción del Fondo de Reserva se indicará el límite contractual establecido.
 (7) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto a la reducción del Fondo de Reserva se indicará el límite contractual establecido.



CLASE 8.^a



OK8035111

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I - ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)

Denominación del Fondo:	UNICAJA TDA VPO, FTA	3.05.5
Denominación del Compartimento:	0	
Denominación de la Gestora:	Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Estados agregados:	31/12/2011	

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

Distribución geográfica activos titulados	Situación actual		31/12/2011		Situación cierre anual anterior		31/12/2010		Situación Inicial		19/05/2009
	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)	
Andalucía	0400	3.172	0426	139.261.000	0432	149.181.000	0504	3.261	0530	164.618.000	
Aragón	0401	0	0427	0	0453	0	0505	0	0531	0	
Asturias	0402	0	0428	0	0454	0	0506	0	0532	0	
Baleares	0403	0	0429	0	0455	0	0507	0	0533	0	
Canarias	0404	0	0430	0	0456	0	0508	0	0534	0	
Cantabria	0405	0	0431	0	0457	0	0509	0	0535	0	
Castilla León	0406	0	0432	0	0458	0	0510	0	0536	0	
Castilla La Mancha	0407	307	0433	18.649.000	0459	19.528.000	0511	308	0537	20.875.000	
Cataluña	0408	0	0434	0	0460	0	0512	0	0538	0	
Ceuta	0409	0	0435	0	0461	0	0513	0	0539	0	
Extremadura	0410	0	0436	0	0462	0	0514	0	0540	0	
Galicia	0411	0	0437	0	0463	0	0515	0	0541	0	
Madrid	0412	3	0438	315.000	0464	329.000	0516	3	0542	351.000	
Mejilla	0413	51	0439	2.298.000	0465	2.466.000	0517	55	0543	2.956.000	
Murcia	0414	0	0440	0	0466	0	0518	0	0544	0	
Navarra	0415	0	0441	0	0467	0	0519	0	0545	0	
La Rioja	0416	0	0442	0	0468	0	0520	0	0546	0	
Comunidad Valenciana	0417	0	0443	0	0469	0	0521	0	0547	0	
País Vasco	0418	0	0444	0	0470	0	0522	0	0548	0	
Total España	0419	3.533	0445	160.523.000	0471	171.504.000	0523	3.627	0549	188.800.000	
Otros países Unión Europea	0420	0	0446	0	0472	0	0524	0	0550	0	
Resto	0422	0	0448	0	0474	0	0526	0	0552	0	
Total General	0425	3.533	0450	160.523.000	0475	171.504.000	0527	3.627	0553	188.800.000	

(1) Entendido como importe pendiente e importe de principal pendiente de reembolso

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05
(Expresados en miles de euros)

3.02.5

Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FTA
 Denominación del Compartimiento: Titulización de Activos
 Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
 Entidad aprobadora: 31/12/2011

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CREDITOS Y PASIVOS

		Situación actual		31/12/2011		Situación cierre anual anterior		31/12/2010		Situación inicial		19/04/2009	
Deuda/ Activos titulizados		Nº de activos vivos	Importe pendiente en Deuda (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Deuda (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Deuda (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Deuda (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Deuda (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Deuda (1)
Euro	EUR	3.533	160.522.000	0583	160.522.000	0600	171.504.000	0620	171.504.000	0620	188.800.000	0620	188.800.000
EEUU Dólar	USD	0	0	0584	0	0	0	0621	0	0	0	0	
Japón Yen	JPY	0	0	0585	0	0	0	0622	0	0	0	0	
Reino Unido Libra	GBP	0	0	0586	0	0	0	0623	0	0	0	0	
Otros		0	0	0587	0	0	0	0624	0	0	0	0	
Total		3.533	160.522.000	0588	160.522.000	0625	171.504.000	0625	171.504.000	0625	188.800.000	0625	188.800.000

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



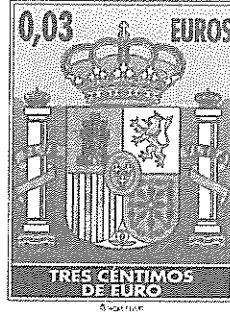
CLASE 8.ª



OK8035112



CLASE 8.^a



OK8035113

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)

Denominación del Fondo:	UNICAJA TDA VPO, FIA	8.05.3
Denominación del Compartimento:	•	
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fidejatos de Titulización, S.A.	
Estados agregados:	31/12/2011	
Período:		

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

Cuarto C	Situación actual			Situación cierre anual anterior 31/12/2010			Situación Inicial		
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	
Importe pendiente activos titulizados/Valor garantía									
0%	1107	1117	1120	1130	1140	1150	1160	1170	
40%	1100	1110	1121	1131	1141	1151	1161	1171	
60%	1101	1111	1122	1132	1142	1152	1162	1172	
80%	1102	1112	1123	1133	1143	1153	1163	1173	
100%	1103	1113	1124	1134	1144	1154	1164	1174	
120%	1104	1114	1125	1135	1145	1155	1165	1175	
140%	1105	1115	1126	1136	1146	1156	1166	1176	
160%	1106	1116	1127	1137	1147	1157	1167	1177	
superior al 160%	1108	1118	1128	1138	1148	1158	1168	1178	
Total	3.533	1119	3.564	1139	3.627	1159	3.699	1179	
Media ponderada (%)		60,64		63,89		68,63			

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

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05
(Expresados en miles de euros)

S.05.5
Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:
Periodo: 31/12/2011

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

CUADRO D

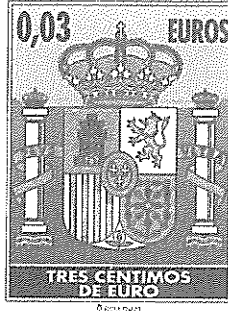
Rendimiento índice del periodo	Nº de activos	Principial pendiente	Margen ponderado sobre índice de referencia	Tipo de Interés medio ponderado (2)
índice de referencia (1)	1400	1410	1420	1430
IRPI	9	546.000	0,26	3,27
FOMENTO 88	564	17.186.000	0	2,31
EURIBOR	159	17.723.000	0,93	2,92
FOMENTO 05	222	13.891.000	0	2,55
FOMENTO 02	2.579	111.176.000	0	2,54
Total	1405	3.533.1415	160.522.000	1435
			0,1	2,56

(1) La gestora deberá cumplir 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



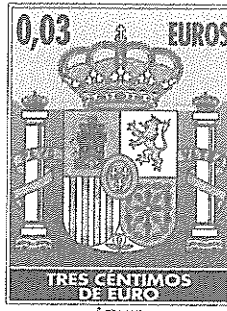
CLASE 8ª



OK8035114



CLASE 8.^a



OK8035115

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I - ESTADO FINANCIERO S05
(Expresados en miles de euros)

Denominación del Fondo:	UNICAJA TDA VPO, FTA	S.05.6
Denominación del Compartimento:	0	
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Estados agregados:	31/12/2011	

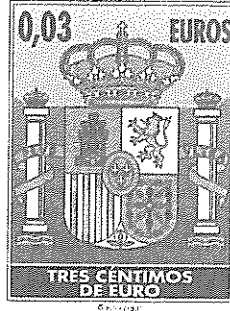
OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS, CREDITOS Y PASIVOS

CUADRO E

Tipo de interés nominal	Situación actual 31/12/2011			Situación cierre anual anterior 31/12/2010			Situación Inicial 19/06/2009			
	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente		
inferior al 1%	1500	0	1542	2	1563	69.000	1544	0	1605	0
1% - 1,49%	1301	0	1522	3	1564	103.000	1585	0	1606	0
1,5% - 1,99%	1302	6	1523	41	1565	4.850.000	1546	0	1607	0
2% - 2,49%	1503	622	1524	604	1566	21.422.000	1587	1	1608	256.000
2,5% - 2,99%	1504	2.608	1525	2.429	1567	134.020.000	1588	15	1609	1.751.000
3% - 3,49%	1505	35	1526	33	1568	3.722.000	1589	18	1610	1.980.000
3,5% - 3,99%	1506	62	1527	64	1569	7.317.000	1590	2.061	1611	106.926.000
4% - 4,49%	1507	0	1528	0	1570	0	1591	9	1612	932.000
4,5% - 4,99%	1508	0	1529	0	1571	0	1592	629	1613	24.394.000
5% - 5,49%	1509	0	1530	0	1572	0	1593	815	1614	42.948.000
5,5% - 5,99%	1510	0	1531	0	1573	0	1594	37	1615	4.915.000
6% - 6,49%	1511	0	1532	0	1574	0	1595	34	1616	4.003.000
6,5% - 6,99%	1512	0	1533	0	1575	0	1596	8	1617	695.000
7% - 7,49%	1513	0	1534	0	1576	0	1597	0	1618	0
7,5% - 7,99%	1514	0	1535	0	1577	0	1598	0	1619	0
8% - 8,49%	1515	0	1536	0	1578	0	1599	0	1620	0
8,5% - 8,99%	1516	0	1537	0	1579	0	1600	0	1621	0
9% - 9,49%	1517	0	1538	0	1580	0	1601	0	1622	0
9,5% - 9,99%	1518	0	1539	0	1581	0	1602	0	1623	0
Superior al 10%	1519	0	1540	0	1582	0	1603	0	1624	0
Total	1520	3.533	1541	3.576	1583	171.503.000	1604	3.627	1625	188.800.000
Tipo de interés medio ponderado de los activos (%)			9542	9584	9585	2,55			1626	4,23
Tipo de interés medio ponderado de los pasivos (%)			9543							



CLASE 8.^a



OK8035116

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)

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

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

CUADRO F

Conceptación	Situación actual		31/12/2011		Situación cierre anual anterior		31/12/2010		Situación Inicial	
	2010	2011	Porcentaje	CNAE	2009	2010	Porcentaje	CNAE	2009	2010
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	1,32	1,32	1,32	2020	1,27	2050	1,25	2060	1,25	2060
(1) Indica a denominación del sector con mayor concentración										
(2) Incluir código CNAE con los niveles de agregación										

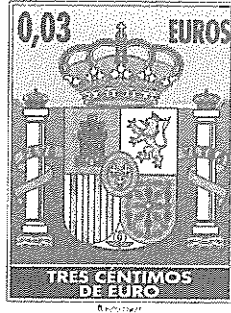
UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)



CLASE 8.^a



OK8035117

S05.5	UNICAJA TDA VPO, FTA
Denominación del fondo:	UNICAJA TDA VPO, FTA
Denominación del compartimento:	0
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A.
Estados agregados:	31/12/2011
Período de la declaración:	UNICAJA TDA VPO, 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 18/08/2008		
	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa	Importe pendiente en euros	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa	Importe pendiente en euros
Euro - EUR - 3000	1.888	3000	103.252.000	3170	1.888	3230
EEUU Dólar - USD - 3010	0	3070	0	3180	0	3240
Japón Yen - JPY - 3020	0	3080	0	3190	0	3250
Reino Unido Libra - GBP - 3030	0	3090	0	3200	0	3280
Otras - 3040	0	0	0	3210	0	0
Total	1.888	3060	103.252.000	3220	1.888	3300
			163.252.000			188.800.000

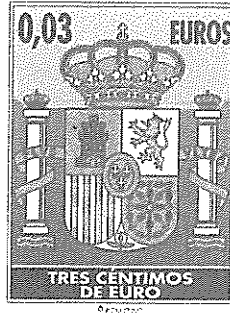
UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S06
(Expresados en miles de euros)

S.06	
Denominación UNICAJA TDA VPO, FTA	
Denominación 0	
Denominación Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.	
Estados agre	
Período: 31/12/2011	
NOTAS EXPLICATIVAS	
INFORME AUDITOR	



CLASE 8.ª



OK8035118



OK8035119

CLASE 8.^a

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

UNICAJA TDA VPO, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 19 de Junio de 2009, comenzando el devengo de los derechos de sus activos desde Fecha de Constitución, y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (24 de Junio de 2009). Actúa como Agente Financiero del Fondo Unicaja (Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, Antequera y Jaén), con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 1.888 Bonos de Titulización Hipotecaria en una serie.

- La Serie A, integrada por 1.888 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 0,35%.

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

En la Fecha de Desembolso, el Fondo recibió los siguientes préstamos:

- Una primera disposición del Préstamo Subordinado de la entidad emisora, por importe de 430.000,00 euros, destinado exclusivamente al pago de los Gastos Iniciales.
- Préstamo Participativo, destinado a la dotación inicial del Fondo de Reserva, por importe de 9.628.800,00 Euros.

Dos días hábiles antes de la primera fecha de pago, fue desembolsada la Segunda Disposición del Préstamo Subordinado, por importe de 806.107,86 euros.

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva dotado con cargo al Préstamo Participativo. 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) 9.628.800 Euros, y (ii) el 10,20% del saldo nominal pendiente de cobro de la emisión de la serie A.

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva no podrá ser inferior a 4.814.400 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 28 de Enero, 28 de Abril, 28 de Julio y 28 de Octubre de cada año. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 28 de Octubre de 2009.



CLASE 8.^a
RENTAS FIJAS



OK8035120

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

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 5.00%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 29/01/2024, conforme a lo estipulado en la Escritura de Constitución del Fondo y en el Folleto de emisión del mismo.

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>.

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 reprecación.

- **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.



CLASE 8.^a



OK8035121

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

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 7 y 8 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Adicionalmente, en las notas 6 y 8 se indica el desglose de los instrumentos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 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.



OK8035122

CLASE 8.ª**UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS****INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

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

En el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha producido ningún acontecimiento que afecte significativamente al Fondo.

UNICAJA TDA VPO 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:	160.406.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	160.472.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	28.278.000
4. Vida residual (meses):	185
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (I))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,70%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	0,06%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	0,21%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	326.000
10. Tipo medio cartera:	2,56%
11. Nivel de Impagado [2]:	0,20%

II. BONOS

	TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:		
a) ES0380939001	163.252.000	86.000
2. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0380939001		86,00%
3. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
4. Intereses devengados no pagados:		562.000



OK8035123

CLASE 8.^a

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

5. Intereses impagados:			0
6. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2011):			
a) ES0380939001			1,938%
7. Pagos del periodo			
a) ES0380939001	<u>Amortización de principal</u>	<u>Intereses</u>	
	11.236.000	2.779.000	

III. LIQUIDEZ

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	0
2. Saldo de la cuenta de Reinversión:	13.487.000

IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS

Importe pendiente de reembolso de préstamos:

1. Préstamo subordinado:	71.000
2. Préstamo participativo:	9.629.000

V. PAGOS DEL PERIODO

1. Comisiones Variables Pagadas 2011	144.000
--------------------------------------	---------

VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2011	51.000
2. Variación 2011	59,38%



OK8035124

CLASE 8.ª

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

VII. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

1. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
ES0380939001	SERIE A	MDY	Aaa (sf)	Aaa (sf)
ES0380939001	SERIE A	DBRS	A (sf)	-

VIII. FLUJOS FUTUROS

A) CARTERA

Saldo Nominal 160.132.431,21
Pendiente de Cobro No Fallido*:

Saldo Nominal 339.188,51
Pendiente de Cobro Fallido*:

TOTAL: 160.471.619,72

B) BONOS

Serie A 163.252.000

TOTAL: 163.252.000

* Fallido: Según criterio tal y como informa el Folleto



CLASE 8.^a



OK8035125

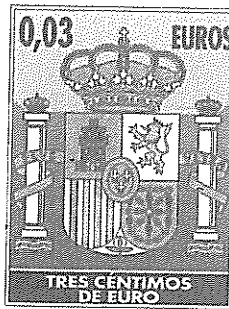
UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

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

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

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



OK8035126

CLASE 8.^a

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

UNICAJA TDA VPO, FTA

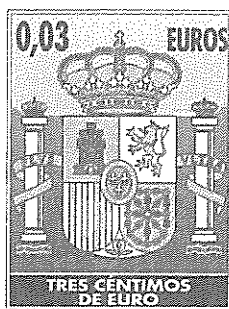
Fecha del informe
31/12/2011

Evolución de las Tasas de Amortización Anticipada

Fecha	Mensual anualizada		Trimestral anualizada		Semestral anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
06-09	0,00%							
07-09	0,00%							
08-09	2,69%		0,90%					
09-09	2,46%	-8,39%	1,72%	90,72%				
10-09	1,18%	-52,28%	2,11%	22,71%				
11-09	1,18%	0,47%	1,60%	-23,82%	1,25%			
12-09	3,27%	176,56%	1,87%	16,57%	1,78%	43,15%		
01-10	2,14%	-34,56%	2,19%	17,09%	2,14%	19,79%		
02-10	1,70%	-20,57%	2,36%	7,91%	1,97%	-7,70%		
03-10	1,85%	8,77%	1,89%	-20,11%	1,87%	-5,22%		
04-10	1,32%	-28,41%	1,62%	-14,34%	1,90%	1,40%		
05-10	0,96%	-27,15%	1,37%	-15,03%	1,86%	-1,74%	1,58%	
06-10	0,25%	-74,33%	0,84%	-38,62%	1,36%	-26,85%	1,61%	1,91%
07-10	2,57%	937,60%	1,26%	48,94%	1,43%	4,95%	1,83%	13,68%
08-10	2,29%	-10,66%	1,70%	35,12%	1,53%	6,73%	1,79%	-2,08%
09-10	1,17%	-46,81%	2,01%	18,18%	1,41%	-7,32%	1,68%	-6,16%
10-10	0,77%	-34,26%	1,41%	-29,67%	1,32%	-6,33%	1,65%	-1,86%
11-10	1,08%	40,17%	1,00%	-28,78%	1,35%	1,56%	1,64%	-0,39%
12-10	3,37%	211,75%	1,74%	72,85%	1,86%	38,29%	1,64%	-0,12%
01-11	1,28%	-61,97%	1,91%	9,86%	1,65%	-11,46%	1,57%	-4,38%
02-11	0,53%	-58,50%	1,73%	-9,23%	1,36%	-17,59%	1,47%	-6,08%
03-11	1,47%	176,96%	1,09%	-36,98%	1,41%	3,62%	1,44%	-2,27%
04-11	0,23%	-84,68%	0,74%	-31,97%	1,32%	-6,08%	1,35%	-6,23%
05-11	0,76%	237,30%	0,82%	10,31%	1,27%	-3,86%	1,33%	-1,08%
06-11	1,92%	152,07%	0,96%	17,78%	1,02%	-19,61%	1,48%	11,00%
07-11	0,89%	-53,38%	1,19%	23,11%	0,96%	-6,26%	1,34%	-9,71%
08-11	0,20%	-77,52%	1,01%	-15,31%	0,91%	-5,41%	1,16%	-13,34%
09-11	0,98%	386,67%	0,69%	-31,49%	0,82%	-9,20%	1,14%	-1,35%
10-11	0,78%	-20,58%	0,65%	-5,79%	0,91%	11,19%	1,14%	0,11%
11-11	1,75%	124,91%	1,16%	79,12%	1,08%	17,72%	1,20%	4,79%
12-11	3,49%	99,68%	2,00%	71,92%	1,33%	23,80%	1,20%	-0,17%



CLASE 8.^a



0J2343603

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2011

Reunidos los Administradores de Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., como sociedad gestora de Unicaja TDA VPO, Fondo de Titulización de Activos, en fecha 27 de marzo de 2012, y en cumplimiento de la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización, del artículo 37 del Código de Comercio y demás normativa aplicable, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio anual comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2011 de dicho Fondo, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito:

- Balance de situación al 31 de diciembre de 2011, y Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de flujos de efectivo y Estado de ingresos y gastos reconocidos, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011.
- Memoria del ejercicio 2011.
- Informe de gestión del ejercicio 2011.

<u>Ejemplar</u>	<u>Documento</u>	<u>Número de folios en papel timbrado</u>
Primer ejemplar	Cuentas anuales Informe de Gestión	Del 0K8035055 al 0K8035118 Del 0K8035119 al 0K8035126

Firmantes

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

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

D. Francisco Jesús Cepeda González en representación de
Banco Castilla La Mancha.

Dña. Raquel Martínez Cabañero

D. Rafael Morales-Arce Serrano

D. Rafael Garcés Beramendi

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

D. Arturo Miranda Martín en representación de
Aldermanbury Investments Limited

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana
Secretario del Consejo