



## 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 Unicaja TDA VPO, Fondo de Titulización de Activos, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2012, 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 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Unicaja TDA VPO, Fondo de Titulización de Activos, al 31 de diciembre de 2012, 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 2012 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 2012. 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.

Paloma Gaspar Marzo  
Socia – Auditora de Cuentas

19 de abril de 2013

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2013 Nº 01/13/06742  
IMPORTE COLEGIAL: 96,00 EUR

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

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](http://www.pwc.com/es)



CLASE 8.ª



0L2875579

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresados en miles de euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>140 600</b>	<b>151 219</b>
<b>Activos financieros a largo plazo</b>	<b>6</b>	<b>140 600</b>	<b>151 219</b>
Derechos de crédito		140 600	151 219
Participaciones hipotecarias		38 915	40 819
Certificados de transmisión hipotecaria		8 262	8 490
Activos dudosos		93 423	101 911
Correcciones de valor por deterioro de activos		-	( 1)
Derivados		-	-
Derivados de cobertura		-	-
		<b>23 046</b>	<b>23 731</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>23 046</b>	<b>23 731</b>
<b>Activos financieros a corto plazo</b>	<b>6</b>	<b>9 985</b>	<b>10 244</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		380	347
Derechos de crédito		9 601	9 862
Participaciones hipotecarias		2 392	2 379
Certificados de transmisión hipotecaria		496	475
Activos dudosos		6 143	6 448
Correcciones de valor por deterioro de activos		-	( 8)
Intereses y gastos devengados no vencidos		57	51
Intereses vencidos e impagados		513	517
Derivados		-	-
Derivados de cobertura		-	-
Otros activos financieros	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>35</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>7</b>	<b>13 061</b>	<b>13 487</b>
Tesorería		13 061	13 487
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>163 646</b>	<b>174 950</b>



CLASE 8.ª



OL2875580

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresados en miles de euros)

<b>PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>159 264</b>	<b>170 656</b>
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>159 264</b>	<b>170 656</b>
Obligaciones y otros valores negociables		142 844	153 950
Series no subordinadas		142 844	153 950
Deudas con entidades de crédito		9 629	9 700
Préstamos subordinados		9 629	9 700
Derivados	<b>8 y 9</b>	6 791	7 006
Derivados de cobertura		6 791	7 006
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>12 781</b>	<b>11 413</b>
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>11 562</b>	<b>10 375</b>
Obligaciones y otros valores negociables		9 178	9 864
Series no subordinadas		9 032	9 302
Intereses y gastos devengados no vencidos		146	562
Deudas con entidades de crédito		55	45
Intereses y gastos devengados no vencidos		20	45
Intereses vencidos e impagados		35	-
Derivados	<b>8 y 9</b>	2 329	466
Derivados de cobertura		2 329	466
<b>Ajustes por periodificaciones</b>		<b>1 219</b>	<b>1 038</b>
Comisiones	<b>10</b>	1 219	1 038
Comisión Sociedad Gestora		6	6
Comisión agente financiero/pagos		3	3
Comisión variable - Resultados realizados		1 210	1 029
<b>AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>( 8 399)</b>	<b>( 7 119)</b>
Coberturas de flujos de efectivo		( 8 399)	( 7 119)
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>163 646</b>	<b>174 950</b>



CLASE 8.ª



OL2875581

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 (Expresadas en miles de euros)

<u>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</u>	<u>Nota</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
<b>Intereses y rendimientos asimilados</b>		<u>3 757</u>	<u>3 979</u>
Derechos de crédito	6.1	3 666	3 808
Otros activos financieros	7	91	171
<b>Intereses y cargas asimiladas</b>		<u>(1 912)</u>	<u>(3 146)</u>
Obligaciones y otros valores negociables	8.1	(1 742)	(2 911)
Deudas con entidades de crédito	8.2	( 170)	( 235)
<b>Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)</b>	9	<u>(1 220)</u>	<u>( 487)</u>
<b>MARGEN DE INTERESES</b>		<u>625</u>	<u>346</u>
<b>Resultado de operaciones financieras</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Otros gastos de explotación</b>		<u>( 733)</u>	<u>( 732)</u>
Servicios exteriores		( 127)	( 29)
Servicios de profesionales independientes		( 127)	( 29)
Otros gastos de gestión corriente	10	( 606)	( 703)
Comisión de Sociedad Gestora		( 34)	( 51)
Comisión del agente financiero/pagos		( 18)	( 18)
Comisión variable - Resultados realizados		( 545)	( 625)
Otros gastos		( 9)	( 9)
<b>Deterioro de activos financieros (neto)</b>	6.1	<u>108</u>	<u>386</u>
Deterioro neto de derechos de crédito		108	386
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<u>-</u>	<u>-</u>



CLASE 8.<sup>a</sup>



OL2875582

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresados en miles de euros)

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>300</b>	<b>74</b>
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	715	295
Intereses cobrados de los activos titulizados	3 764	4 260
Intereses pagados por valores de titulización	( 2 158)	( 2 779)
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de derivados	( 852)	( 1 121)
Intereses cobrados de inversiones financieras	121	160
Intereses pagados préstamos y créditos en entidades de crédito	( 160)	( 225)
Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	( 416)	( 213)
Comisiones pagadas a la Sociedad Gestora	( 34)	( 51)
Comisiones pagadas al agente financiero	( 18)	( 18)
Comisiones variables pagadas	( 364)	( 144)
Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	( 1)	( 8)
Recuperaciones de fallidos y otros activos adquiridos	-	-
Otros (Nota 6.2)	( 1)	( 8)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN</b>	<b>( 726)</b>	<b>( 436)</b>
Flujos de caja netos por amortizaciones	( 519)	( 254)
Cobros por amortización de derechos de crédito	10 858	10 982
Pagos por amortización de valores de titulización	(11 377)	(11 236)
Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	( 207)	( 182)
Pagos por amortización de préstamos o disposiciones de créditos	-	-
Pagos por amortización de préstamos o créditos	( 71)	( 144)
Otros deudores y acreedores	( 136)	( 38)
<b>INCREMENTO / DISMINUCIÓN DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>( 426)</b>	<b>( 362)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	13 487	13 849
Efectivo o equivalentes al final del periodo	13 061	13 487



CLASE 8.<sup>a</sup>



0L2875583

## 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 2012 Y 2011  
(Expresados en miles de euros)

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancias / (pérdidas) por valoración	(2 500)	(1 608)
Importe bruto de las ganancias / (pérdidas) por valoración	(2 500)	(1 608)
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1 220	487
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	<u>1 280</u>	<u>1 121</u>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos / ganancias</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>



CLASE 8.<sup>a</sup>



0L2875584

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (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



0L2875585

## 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.

Bajo una hipótesis de amortizaciones del 5,00%, el Fondo se extinguirá en abril de 2024.

### 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



0L2875586

## 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



0L2875587

## 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 Prolación 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.
7. Amortización del Principal del Préstamo Participativo.
8. Intereses devengados por el Préstamo Subordinado.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0L2875588

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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.
- (vi) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.



**CLASE 8.ª**  
Impuesto de Sociedades



0L2875589

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### 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) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del 2012, las correspondientes al ejercicio anterior, por lo que, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2011 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2012 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2011.

### c) 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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0L2875590

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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.

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).

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 reconocidos.

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 2012 y 2011.



CLASE 8.ª



0L2875591

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

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

a) Empresa en funcionamiento

El Consejo de Administración de Titulización de Activos S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización ha considerado que la gestión del Fondo continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene como el propósito de determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total.

b) Reconocimiento de ingresos y gastos

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

c) Corriente y no corriente

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

d) Activos dudosos

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

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.



CLASE 8.ª



0L2875592

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasificarán aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, sus cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo.

En esta categoría se incluyen los derechos de crédito que dispone el Fondo en cada momento.

### Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable. Este valor razonable es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante lo señalado en el párrafo anterior las cuentas a cobrar cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

### Valoración posterior

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

- f) Intereses y gastos devengados no vencidos

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

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

- 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.



CLASE 8.ª



0L2875593

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- 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.

### 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".



CLASE 8.ª



OL2875594

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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.

#### 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.



CLASE 8.ª



0L2875595

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

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

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

El Fondo únicamente ha suscrito operaciones de cobertura de flujos de efectivo para cubrir el riesgo de interés, no habiéndose contratado coberturas del riesgo de crédito de los intereses, puesto que este riesgo es asumido por los acreedores del Fondo, que en caso de que no se generen recursos suficientes estarán a lo establecido en el orden de prelación de pagos que figura en el folleto de emisión de los bonos de titulización emitidos. Dado que los flujos de la cartera de activos financieros titulizados del Fondo están referenciados a tipos de interés o a períodos de revisión de tipos distintos a los flujos de la cartera de los pasivos financieros emitidos, este riesgo se cubre con la contratación de una o varias permutas financieras mediante las cuales el Fondo recibe y entrega flujos variables, siendo la realidad económica de la transacción asegurar la estructura financiera del Fondo.

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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0L2875596

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

De acuerdo con el apartado 9 de la norma 16<sup>a</sup> de la Circular 2/2009 de la CNMV, las coberturas contratadas por la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo son consideradas altamente eficaces porque se cumple que:

- i. Los flujos recibidos de los activos titulizados correspondientes al riesgo cubierto son iguales y se obtienen en el mismo plazo que los que se entregan a la entidad de contrapartida de la permuta financiera.
- ii. Los flujos recibidos de la entidad de contrapartida de la permuta financiera son iguales y se obtienen en el mismo plazo que el importe a entregar a los pasivos emitidos correspondientes al riesgo cubierto.

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.

### k) Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros del Fondo es corregido por la Sociedad Gestora con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro. De forma simétrica se reconoce en los pasivos financieros, y atendiendo al clausulado del contrato de constitución del Fondo, una reversión en el valor de los mismos con abono en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### • Derechos de crédito

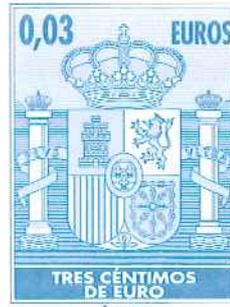
El importe de las pérdidas por deterioro incurridas en los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de sus flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo, en dicha estimación, las pérdidas crediticias futuras en las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

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.



CLASE 8.ª



OL2875597

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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 tres meses.

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

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 para los activos dudosos 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

	(%)
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

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.



CLASE 8.ª



OL2875598

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- 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%
- (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%.

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.



CLASE 8.ª



OL2875599

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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 2012 y 2011 no se han realizado ajustes que impliquen una cobertura diferente a la determinada con arreglo a los apartados anteriores.

El importe estimado de las pérdidas incurridas por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del período en el que se manifiestan utilizando una contrapartida compensadora para corregir el valor de los activos. Cuando, como consecuencia de un análisis individualizado de los instrumentos, se considera remota la recuperación de algún importe, éste se da de baja del activo, sin perjuicio de, en tanto le asistan derechos al Fondo, pueda continuar registrando internamente sus derechos de cobro hasta su extinción por prescripción, condonación u otras causas. La reversión del deterioro, cuando el importe de la pérdida disminuye por causas relacionadas con un evento posterior, se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

El reconocimiento en la cuenta de pérdidas y ganancias del devengo de intereses sobre la base de los términos contractuales se interrumpe para todos los instrumentos de deuda calificados como dudosos. El criterio anterior se entiende sin perjuicio de la recuperación del importe de la pérdida por deterioro que, en su caso, se deba realizar por transcurso del tiempo como consecuencia de utilizar en su cálculo el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados. En todo caso, este importe se reconoce como una recuperación de la pérdida por deterioro.

La Sociedad Gestora ha calculado el deterioro del ejercicio 2012 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.



CLASE 8.ª



0L2875600

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### - 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 periodo.

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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0L2875601

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### 4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

Durante el ejercicio 2012 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.

### 5. RIESGO ASOCIADO CON ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

#### Riesgo de mercado

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

- Riesgo de tipo de interés

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

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

- Riesgo de tipo de cambio

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



CLASE 8.ª



0L2875602

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### 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, prestamos 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 2012 y 2011. 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.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0L2875603

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2012 y 2011:

	Miles de euros	
	2012	2011
Deudores y otras cuentas a cobrar	380	347
Derechos de crédito	150 201	161 081
Otros activos financieros	4	35
<b>Total Riesgo</b>	<b>150 585</b>	<b>161 463</b>

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de la cartera de Activos Financieros a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2012		Total
No corriente	Corriente		
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	380	380
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	38 915	2 392	41 307
Certificados de transmisión hipotecaria	8 262	496	8 758
Activos dudosos	93 423	6 143	99 566
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	57	57
Intereses vencidos e impagados	-	513	513
Otros activos financieros	-	4	4
	<b>140 600</b>	<b>9 985</b>	<b>150 585</b>



CLASE 8.ª



OL2875604

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

	Miles de euros		
	No corriente	2011	
		Corriente	Total
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
	<u>151 219</u>	<u>10 244</u>	<u>161 463</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.

Tal y como refleja el Folleto, en general, el Cedente, respecto a los Préstamos Hipotecarios que administre, se comprometerá en la Escritura de Constitución frente a la Sociedad Gestora y al Fondo:

- (i) A realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los Préstamos Hipotecarios, ya sea en vía judicial o extrajudicial, en las condiciones establecidas en el siguiente apartado.
- (ii) A realizar cuantos actos sean necesarios para mantener o ejecutar las garantías y obligaciones que se deriven de los Préstamos Hipotecarios.

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).



CLASE 8.<sup>a</sup>



0L2875605

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

El movimiento de los derechos de crédito durante los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	2012			
	Saldo inicial	Adiciones	Diminuciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	43 198	-	( 1 891)	41 307
Certificados de transmisión hipotecaria	8 965	-	( 207)	8 758
Activos dudosos	108 359	-	( 8 793)	99 566
Correcciones de valor por deterioro de activos	( 9)	-	9	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	51	3 770	( 3 764)	57
Intereses vencidos e impagados	517	-	( 4)	513
	<b>161 081</b>	<b>3 770</b>	<b>(14 650)</b>	<b>150 201</b>

	Miles de euros			
	2011			
	Saldo inicial	Adiciones	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
	<b>172 128</b>	<b>16 924</b>	<b>(27 971)</b>	<b>161 081</b>

El saldo registrado como disminuciones de las participaciones hipotecarias y de los certificados de transmisión hipotecaria, no incluye al 31 de diciembre de 2012 y 2011 importe alguno de principal de los derechos de crédito considerados como fallidos y que han sido dados de baja de balance.

El movimiento de los derechos crédito fallidos durante los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Saldo inicial	-	-
Adiciones	-	-
Recuperaciones de fallidos en efectivo	-	-
Recuperaciones de fallidos por adjudicaciones o adquisiciones de activos	-	-
Saldo final	-	-



CLASE 8.ª



0L2875606

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2012 la tasa de amortización anticipada del conjunto de activos financieros fue del 1,17% (2011: 1,16%).

Durante el ejercicio 2012 se han devengado intereses de Derechos de Crédito por importe de 3.666 miles de euros, de los que 57 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento y 513 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 2012.

Durante el ejercicio 2011 se devengaron intereses de Derechos de Crédito por importe de 3.808 miles de euros, de los que 51 miles de euros se encontraban pendientes de vencimiento y 517 miles de euros se encontraban vencidos e impagados, estando registrados en el epígrafe "Derechos de crédito" del activo del balance de situación a 31 de diciembre de 2011.

Al 31 de diciembre de 2012, el tipo de interés medio de la cartera de Derechos de crédito ascendía al 2,95%, 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 4,49%.

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%.

El movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito durante los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Saldo inicial	(9)	(7)
Dotaciones	-	(9)
Recuperaciones	9	7
Trasposos a fallidos	-	-
Saldo final	-	(9)



CLASE 8.<sup>a</sup>



0L2875607

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2012 la ganancia imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionado con los activos deteriorados es de 108 miles de euros (2011: 386 miles de euros de ganancia) registrado en el epígrafe "Deterioro neto de derechos de crédito", que se compone de:

	Miles de euros	
	2012	2011
Deterioro derechos de crédito	-	9
Reversión del deterioro	9	( 7)
Beneficio (pérdida) neta procedente de activos fallidos	-	-
Recuperación de intereses no reconocidos	99	388
	<u>108</u>	<u>386</u>
Deterioro neto 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, los importes de los derechos de crédito vencidos percibidos por la Entidad Cedente, que están pendientes de abono al Fondo al cierre del ejercicio. Por otra parte, la variación producida en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 en el epígrafe "Deudores y otras cuentas a cobrar" se ha incluido dentro del Estado de Flujos de Efectivo en el epígrafe "Flujos de caja netos por amortizaciones - Cobros por amortización de derechos de crédito". Del saldo registrado en este apartado al 31 de diciembre de 2012 se han percibido durante el mes de enero de 2013 un importe de 380 miles de euros.

## 7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.

El desglose del epígrafe de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012	2011
Cuentas Bancarias		
Cuenta de reinversión	13 061	13 487
	<u>13 061</u>	<u>13 487</u>



CLASE 8.ª



0L2875608

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- 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 2012 y 2011 no se recoge saldo en dicho epígrafe.

- Cuenta de reinversión

La cuenta mantenida en el Cedente, se denomina cuenta de reinversión y a través de ella se realizan los cobros del Fondo (ver Nota 8.2 préstamo participativo).

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.



CLASE 8.ª



0L2875609

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

El Cedente transferirá a la Cuenta de Tesorería abierta en el Agente de Pagos, con fecha valor el segundo Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago, las cantidades 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.

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, concorra 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.
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.



CLASE 8.ª



OL2875610

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2012 el Fondo de Reserva asciende a 9.618 miles de euros (9.629 miles de euros en 2011).

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 anual terminado el 31 de diciembre de 2012 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 han ascendido a 91 miles de euros y 171 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 2012 y 2011 quedan pendientes de cobro un importe de 4 miles de euros y 35 miles de euros, respectivamente.

### 8. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de Pasivos Financieros a 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2012		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	142 844	9 032	151 876
Series subordinadas	-	146	146
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	-	-
	<u>142 844</u>	<u>9 178</u>	<u>152 022</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos	9 629	-	9 629
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	20	20
Intereses vencidos e impagados	-	35	35
	<u>9 629</u>	<u>55</u>	<u>9 684</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	6 791	2 329	9 120
	<u>6 791</u>	<u>2 329</u>	<u>9 120</u>



CLASE 8.ª



OL2875611

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

	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
	<b>153 950</b>	<b>9 864</b>	<b>163 814</b>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos	9 700	-	9 700
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	44	44
	<b>9 700</b>	<b>44</b>	<b>9 744</b>
Derivados			
Derivados de cobertura	7 006	466	7 472
	<b>7 006</b>	<b>466</b>	<b>7 472</b>

El vencimiento de las “Obligaciones y otros valores negociables” y las “Deudas con entidades de crédito” en cada uno de los cinco años siguientes al 31 de diciembre de 2012 y 2011, entre el sexto y el décimo año y del resto hasta su último vencimiento determinable es el siguiente:

	Miles de euros							
	2012							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018 a 2022	Resto	Total
Obligaciones y otros valores negociables								
Series no subordinadas	9 032	9 678	9 957	10 223	10 483	54 380	48 123	151 876
Series subordinadas	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	146	-	-	-	-	-	-	146
Intereses vencidos e impagados	-	-	-	-	-	-	-	-
Deudas con entidades de crédito								
Préstamo subordinado	-	-	-	-	-	-	9 629	9 629
Crédito línea de liquidez	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	20	-	-	-	-	-	-	20
Intereses vencidos e impagados	35	-	-	-	-	-	-	35
	<b>9 233</b>	<b>9 678</b>	<b>9 957</b>	<b>10 223</b>	<b>10 483</b>	<b>54 380</b>	<b>57 752</b>	<b>161 706</b>



CLASE 8.ª



OL2875612

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

	Miles de euros							Total
	2012	2013	2014	2015	2016	2017 a 2021	Resto	
<b>Obligaciones y otros valores negociables</b>								
Series no subordinadas	9 302	9 999	10 203	10 394	10 584	54 903	57 867	163 252
Series subordinadas	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	562	-	-	-	-	-	-	562
Intereses vencidos e impagados	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Deudas con entidades de crédito</b>								
Préstamo subordinado	-	-	-	-	-	-	9 700	9 700
Crédito línea de liquidez	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	44	-	-	-	-	-	-	44
Intereses vencidos e impagados	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>9 908</u>	<u>9 999</u>	<u>10 203</u>	<u>10 394</u>	<u>10 584</u>	<u>54 903</u>	<u>67 567</u>	<u>173 558</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:

	31.12.2012		Fecha Constitución	
	Valor nominal	Vencimiento en años	Valor nominal	Vencimiento en años
Bonos Serie A	151 876	5,68	188 800	6,87
	<u>151 876</u>		<u>188 800</u>	
	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>	

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.



CLASE 8.ª



0L2875613

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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.

El movimiento de los Bonos durante los ejercicios 2012 y 2011, ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	
	Serie no Subordinada	Serie Subordinada
Saldo inicial	163 252	-
Amortización	( 11 376)	-
Saldo final	<u>151 876</u>	<u>-</u>



CLASE 8.<sup>a</sup>



0L2875614

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

	Miles de euros	
	2011	
	Serie no Subordinada	Serie Subordinada
Saldo inicial	174 488	-
Amortización	(11 236)	-
Saldo final	<u>163 252</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.

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

Los intereses devengados durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 han ascendido a un importe de 1.742 miles de euros y 2.911 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 2012 y 2011, un importe de 146 miles de euros y 562 miles de euros, respectivamente, se encuentran pendientes de vencimiento a dicha fecha, contabilizados en el epígrafe del balance de situación de "Intereses y gastos devengados no vencidos".

En el siguiente cuadro se muestran los tipos de interés medios anuales aplicados durante los ejercicios 2012 y 2011 de cada uno de los tipos de bonos emitidos y vivos durante dichos ejercicios:

	Tipos medios Aplicados	
	2012	2011
Serie A	0,551%	1,938%



CLASE 8.ª



0L2875615

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

La calificación crediticia (rating) de los Bonos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	DBRS		Moody's Investors Service España, S.A	
	2012	2011	2012	2011
Bonos Serie A	A (high)	A	Baa1	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(high)	Baa1

De acuerdo con el hecho relevante publicado en la CNMV con fecha 9 de enero de 2013, DBRS ha puesto en revisión con perspectivas negativas los bonos de la Serie A.

### 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.

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:



CLASE 8.ª



OL2875616

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- “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 2012 y 2011 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 2012 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 han ascendido a un importe de 170 miles de euros y 232 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 2012 y 2011 un importe de 20 miles de euros y 44 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.
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.



CLASE 8.ª



0L2875617

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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.

Durante el ejercicio 2012 se ha producido la amortización total del préstamo por importe de 71 miles de euros (144 miles de euros en el ejercicio 2011).

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). No se han devengado intereses durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 han ascendido a un importe de 3 miles de euros, registrados en el epígrafe de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas", de los que, al 31 de diciembre de 2011, un importe de 1 miles de euros están pendientes de vencimiento.

### 9. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

Los instrumentos financieros derivados que tiene contratado el Fondo al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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.



CLASE 8.ª



0L2875618

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- 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 2012 y 2011 es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activo / (Pasivo) por derivados de cobertura a largo plazo	(6 791)	(7 006)
Activo / (Pasivo) por derivados de cobertura a corto plazo	<u>(2 329)</u>	<u>( 466)</u>
	<u>(9 120)</u>	<u>(7 472)</u>

El importe de los intereses devengados en el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2012 y el terminado el 31 de diciembre de 2011 por las permutas de tipo de interés ha ascendido a un importe neto de 1.220 miles de euros y 487 miles de euros a favor del Cedente. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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)”.

El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 pendientes de pago, ascienden a 721 miles de euros y 353 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.



CLASE 8.ª



0L2875619

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, se han devengado por este concepto una comisión por importe de 34 miles de euros y 51 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el importe pendiente de pago por este concepto asciende a 6 miles de euros en ambos ejercicios, 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 2012 y el terminado el 31 de diciembre de 2011, se han devengado por este concepto una comisión por importe de 18 miles de euros, en ambos ejercicios.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el importe pendiente de pago por este concepto asciende a 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 2012 y 2011 está pendiente de pago en concepto de comisión variable un importe de 1.210 miles de euros y 1.029 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.



CLASE 8.ª



0L2875620

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### 11. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

#### 11.1 Liquidaciones de Cobro y pagos.

El resumen de las liquidaciones de cobros y pagos habidas a lo largo del ejercicio 2012 y 2011 se presentan a continuación:

<i>Liquidación de cobros y pagos del período</i>	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
	Real	Real
<u>Derechos de crédito clasificados en el Activo</u>		
Cobros por amortizaciones ordinarias	8 292	8 453
Cobros por amortizaciones anticipadas	1 885	1 983
Cobros por intereses ordinarios	2 766	2 459
Cobros por intereses previamente impagados	988	1 790
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	714	545
Otros cobros en especie		-
Otros cobros en efectivo	10	11
<u>Serie emitida clasificada en el Pasivo</u>		
Pagos por amortización ordinaria (serie A)	11 377	11 236
Pagos por intereses ordinarios (serie A)	2 158	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	71	144
Pagos por intereses de préstamos subordinados	160	225
Otros pagos del período	-	-



CLASE 8.ª



OL2875621

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

	Enero de 2012	Abril de 2012	Julio de 2012	Octubre de 2012
<b>I. Situación Inicial:</b>	9.628.800,00	9.628.800,00	9.628.800,00	9.628.800,00
<b>II. Fondos recibidos del emisor</b>	3.745.826,49	3.346.687,01	3.376.002,88	3.382.643,10
<b>III. Fondos recibidos del Ministerio de Vivienda</b>	443.807,58	1.983,62	146.186,16	682.643,48
<b>IV. Subtotal a Cuenta de reinversión (I + II + III):</b>	13.818.434,07	12.977.470,63	13.150.989,04	13.693.986,58
<b>V. Total intereses de la reinversión:</b>	49.561,97	39.966,58	26.973,08	16.595,95
<b>VI. Recursos disponibles (IV + V):</b>	13.867.996,04	13.017.437,21	13.176.962,12	13.610.582,53
<b>VII. Gastos:</b>	114.236,95	19.963,22	26.787,81	26.633,93
<b>VIII. Liquidación SWAP:</b>	-20.906,74	167.770,77	-140.645,21	-857.746,62
<b>IX. Pago a los Bonos:</b>	3.895.076,16	3.294.635,52	3.236.390,72	3.108.497,60
<b>Bonos A:</b>				
Intereses:	926.113,29	604.122,24	425.970,56	301.853,44
Retenciones practicadas:	-173.468,32	-126.873,60	-89.453,44	-63.380,16
Amortización:	3.068.962,68	2.690.513,28	2.810.420,16	2.806.644,16
<b>Reinversión o devolución de las retenciones</b>	173.468,32	126.873,60	89.453,44	63.380,16
<b>X. Saldo disponible (VI - VII + VIII - IX):</b>	9.837.776,19	9.870.609,24	9.773.138,38	9.617.704,38
<b>Distribución del saldo disponible:</b>				
Fondo de Reserva Previo:	9.628.800,00	9.628.800,00	9.628.800,00	9.628.800,00
Aportación al Fondo de Reserva	0,00	0,00	0,00	-11.095,62
Intereses préstamo subordinado	435,45	0,00	0,00	0,00
Intereses préstamo participativo	65.067,15	52.135,14	41.893,88	0,00
Amortización préstamo subordinado	71.328,59	0,00	0,00	0,00
Amortización préstamo participativo	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Margen de Intermediación Financiera</b>	72.145,00	189.674,10	102.474,50	0,00
<b>Fondo de Reserva Final</b>	9.628.800,00	9.628.800,00	9.628.800,00	9.617.704,38



OL2875622

CLASE 8.ª

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

	Enero de 2011	Abril de 2011	Julio de 2011	Octubre de 2011
<b>I. Situación Inicial:</b>	9.628.800,00	9.616.211,84	9.628.800,00	9.628.800,00
<b>II. Fondos recibidos del emisor</b>	3.620.874,86	3.331.808,91	3.269.807,71	3.150.644,59
<b>III. Fondos recibidos del Ministerio de Vivienda</b>	930.517,63	568,08	1.298.299,61	684,71
<b>IV. Subtotal a Cuenta de reinversión (I + II + III):</b>	14.180.192,49	12.948.588,83	14.196.907,32	12.779.929,30
<b>V. Total Intereses de la reinversión:</b>	32.096,99	32.309,21	41.098,47	48.133,43
<b>VI. Recursos disponibles (IV + V):</b>	14.212.289,48	12.980.898,04	14.238.005,79	12.828.062,73
<b>VII. Gastos:</b>	18.358,51	16.944,84	59.360,67	13.061,42
<b>VIII. Liquidación SWAP:</b>	-728.425,69	165.591,40	-960.153,71	400.167,64
<b>IX. Pago a los Bonos:</b>	3.851.293,44	3.432.818,24	3.392.924,80	3.337.851,84
<b>Bonos A:</b>				
Intereses:	616.469,92	599.917,80	728.428,16	632.381,44
Retenciones practicadas:	-117.509,12	-113.959,86	-138.409,28	-158.157,76
Amortización:	3.232.803,52	2.833.000,04	2.664.496,64	2.505.470,40
<b>Reinversión o devolución de las retenciones</b>	117.509,12	113.959,68	138.409,28	158.157,76
<b>X. Saldo disponible (VI - VII + VIII - IX):</b>	9.616.211,84	9.696.724,36	9.825.566,61	9.877.317,11
<b>Distribución del saldo disponible:</b>				
Fondo de Reserva Previo:	9.628.800,00	9.616.211,84	9.628.800,00	9.628.800,00
Aportación al Fondo de Reserva	-12.588,16	12.588,16	0,00	0,00
Intereses préstamo subordinado	0,00	0,00	3.100,56	984,68
Intereses préstamo participativo	0,00	67.924,38	89.037,11	64.347,13
Amortización préstamo subordinado	0,00	0,00	52.314,47	91.692,65
Amortización préstamo participativo	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Margen de Intermediación Financiera</b>	0,00	0,00	52.314,47	91.692,65
<b>Fondo de Reserva Final</b>	9.616.211,84	9.628.800,00	9.628.800,00	9.628.800,00



CLASE 8.ª



0L2875623

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### 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, entendiendo 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	2012	2011
Tipo de interés medio de la cartera	4,94%	2,95%	2,56%
Tasa de amortización anticipada	5%	1,17%	1,16%
Tasa de fallidos	0,42%	0%	0%
Tasa de recuperación de fallidos	85%	0%	0%
Tasa de morosidad (PH's/CTH's)	2,79%	67,7-59,75%	68,52-61,53%
Loan to value medio	67,87%	57,39%	60,64%
Fecha de liquidación anticipada del fondo	29/01/2014	29/04/2024	29/01/2024

Ni al 31 de diciembre de 2012 ni 2011 el Fondo presentaba impagados en ninguna de las diferentes series de Bonos en circulación.

Al 31 de diciembre de 2012 el Fondo ha dispuesto de mejoras crediticias (Fondo de Reserva) para hacer frente al pago de las series. En 2011 el Fondo no dispuso de mejora crediticia a tal efecto.

Durante los ejercicios 2012 y 2011, el Fondo ha abonado al cedente en concepto de remuneración variable del préstamo participativo, 364 miles de euros y 144 miles de euros, respectivamente, siendo abonados estos importes en las siguientes liquidaciones conforme al folleto:

Fecha de liquidación	2012	Fecha de liquidación	2011
30/01/2012	72	28/01/2011	0
30/04/2012	190	28/04/2011	0
30/07/2012	102	28/07/2011	52
29/10/2012	-	28/10/2011	92
	<b>364</b>		<b>144</b>

## 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.



CLASE 8.ª



OL2875624

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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.

### 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 2012 y 2011 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 2012 y 2011.

Los instrumentos financieros han sido valorados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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 2012, el Fondo no tiene saldo pendiente de pago que acumule un aplazamiento superior al plazo establecido en su folleto.



CLASE 8.ª



0L2875625

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### 14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 28 de enero de 2013 se ha dotado el Fondo de Reserva dejando el saldo actual del mismo en un importe que asciende a 9.629 miles de euros.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2012 no se han puesto de manifiesto circunstancias adicionales a las ya indicadas que pudieran tener efecto significativo sobre el contenido de las presentes cuentas anuales del Fondo a la fecha de formulación de las citadas cuentas anuales.

# UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

## ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)



CLASE 8.ª



0L2875626



S.05.1

### ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.I.

Estable agridador: No

Período: 2º Semestre

Ejercicio: 2012

Entidades emisoras de los activos titulizados: MONTES DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CÁDIZ, ALMERÍA, MÁLAGA, Y ANTEQ.

#### INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

Tipología de activos titulizados	Situación actual 31/12/2012		Situación cierre anual anterior 31/12/2011		Situación inicial 15/06/2009	
	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)
Participaciones hipotecarias	0001	0030	0080	0080	0120	0150
Certificados de transmisión hipotecaria	0002	0031	0001	0081	0121	0151
Préstamos hipotecarios	0003	0032	0002	0082	0122	0152
Cédulas hipotecarias	0004	0033	0003	0083	0123	0153
Préstamos a promotores	0005	0034	0004	0084	0124	0154
Préstamos a PYMES	0007	0036	0006	0086	0126	0156
Préstamos a empresas	0008	0037	0007	0087	0127	0157
Préstamos Corporativos	0009	0038	0008	0088	0128	0158
Cédulas ferroviarias	0010	0039	0009	0089	0129	0159
Bonos de tesorería	0011	0040	0010	0090	0130	0160
Deuda subordinada	0012	0041	0011	0091	0131	0161
Cédulas AMPF	0013	0042	0012	0092	0132	0162
Préstamos consumo	0014	0043	0013	0093	0133	0163
Préstamos atermoión	0016	0044	0014	0094	0134	0164
Arrendamiento financiero	0018	0046	0015	0095	0135	0165
Cuentas a cobrar	0017	0045	0016	0096	0136	0166
Derechos de crédito futuros	0018	0047	0017	0097	0137	0167
Bonos de titulización	0019	0048	0018	0098	0138	0168
Corres	0020	0049	0019	0099	0139	0169
<b>Total</b>	<b>0021</b>	<b>0050</b>	<b>0080</b>	<b>0110</b>	<b>0140</b>	<b>0170</b>
		3.524		3.533		3.637
		149.831		160.922		188.800

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

# UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

## ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)



CLASE 8.ª



S.05.1

### ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.A. S.G.F.I.

Estados agregados: No

Período: 2º Semestre

Ejercicio: 2012

Entidades cesantes de los activos titulizados: MONTES DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CÁDIZ, ALMERÍA, MÁLAGA Y ANTEQ

#### INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

(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 31/12/2012		Situación cierre anual anterior 31/12/2011	
	0186	0206	0206	0207
Importe de Principal Faltico desde el cierre anual anterior	0187			
Derechos de crédito otorgados de baja por desobediencia/judicialización de bienes desde el cierre anual anterior	0200	-9.005		-8.998
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0201	-1.985		-1.983
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0202	-30.169		-33.278
Total importe amortización acumulada, incluyendo adjudicaciones y otros pagos en especie, desde el origen del Fondo	0203	0		0
Importe de principal pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0204	149.031		150.522
Principal pendiente cierre del periodo (2)	0205	1,17		1,16
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo (%)				

(1) En fondos abiertos, importe de 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



OL2875627



CLASE 8.ª



OL2875628



UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

S.05.1

Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.I.

Estados agregados: No

Periodo: 2º Semestre

Ejercicio: 2012

Entidades beneficiarias de los activos titulizados: MONTES DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CÁDIZ, ALMERÍA, MÁLAGA Y ANTEQ

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

CUADRO C

Total Impagados (1)	Nº de activos	Importe impagado			Total	Principial pendiente no vencido		Deuda Total				
		Principial pendiente vencido	Intereses ordinarios (2)	Intereses ordinarios (2)		Principial pendiente no vencido	Deuda Total					
Hasta 1 mes	68	0710	11	0720	5	0730	16	0740	0750	3.113	0760	3.129
De 1 a 3 meses	35	0701	12	0721	2	0731	21	0741	0751	1.327	0761	1.403
De 3 a 6 meses	6	0702	3	0723	2	0733	5	0743	0753	244	0763	249
De 6 a 8 meses	4	0704	0	0724	1	0734	1	0744	0754	96	0764	97
De 8 a 12 meses	14	0705	0	0725	7	0735	7	0745	0755	410	0765	417
De 12 meses a 2 años	2.463	0706	131	0726	1.704	0736	1.835	0746	0756	82.542	0766	100.377
Más de 2 años	1	0708	1	0728	2	0738	3	0748	0758	138	0768	141
<b>Total</b>	<b>2.520</b>	<b>0719</b>	<b>158</b>	<b>0729</b>	<b>1.730</b>	<b>0739</b>	<b>1.938</b>	<b>0749</b>	<b>0759</b>	<b>103.930</b>	<b>0769</b>	<b>105.818</b>

(1) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intervalos se entenderán excluido al de inicio e incluido el final (p.e. De 1 a 3 meses, esto es: superior a 1 mes y menor o igual a 3 meses)

(2) Importe de intereses cuyo devengo, en su caso, se ha interrumpido conforme lo establecido en el apartado 12 de la norma 13ª de la Circular p.e. De 1 a 3 meses, esto es: superior a 1 mes y menor o igual a 3 meses)

Impagados con garantía real (2)	Nº de activos	Importe impagado			Total	Principial pendiente no vencido		Deuda Total	Valor garantía (3)	Valor Garantía con Tasación > 2 años (4)	% Deudav. Tasación	
		Principial pendiente vencido	Intereses ordinarios	Intereses ordinarios		Principial pendiente no vencido	Deuda Total					
Hasta 1 mes	66	0752	11	0762	5	0802	16	0812	0822	3.129	0842	55,07
De 1 a 3 meses	35	0753	12	0763	9	0803	21	0813	0823	1.403	0843	47,56
De 3 a 6 meses	6	0754	3	0764	2	0804	5	0814	0824	244	0844	49,32
De 6 a 8 meses	4	0755	0	0765	1	0805	1	0815	0825	97	0845	38,31
De 8 a 12 meses	14	0756	0	0766	7	0806	7	0816	0826	417	0846	45,00
De 12 meses a 2 años	2.403	0757	131	0767	1.704	0807	1.835	0817	0827	82.542	0847	56,00
Más de 2 años	1	0758	1	0768	2	0808	3	0818	0828	141	0848	78,92
<b>Total</b>	<b>2.520</b>	<b>0759</b>	<b>158</b>	<b>0769</b>	<b>1.730</b>	<b>0809</b>	<b>1.938</b>	<b>0819</b>	<b>0829</b>	<b>103.930</b>	<b>0849</b>	<b>53,30</b>

(2) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intervalos se entenderán excluido al de inicio e incluido el final (p.e. De 1 a 2 meses, esto es: superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses)

(3) Cuantificar con la última valoración disponible de tasación de inmuebles o valor razonable de la garantía real (incluyendo e deuda garantizada), así, si el valor de las mismas se ha concretado en el momento final del Fondo

(4) Se refiere al valor de las garantías que superan una tasación superior a dos años

# UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

## ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)



CLASE 8.ª



5,051

Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.I.

Estados agregados: No

Período: 7º Semestre

Ejercicio: 2012

Entidades emisoras de los activos titulizados: MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CADIZ, ALMERÍA, MÁLAGA Y ANTEO

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

CUADRO D	Situación actual 31/12/2012				Situación cierre anual anterior 31/12/2011				Escenario inicial			
	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (contable) (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (contable) (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (contable) (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallido (contable) (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)
Ratio de morosidad (1) (%)	67,70	0,898	0,00	65,52	0,822	0,00	65,52	0,822	0,00	0,00	0,878	0,30
Participaciones hipotecarias	0850	0868	0890	0804	0822	0840	0804	0822	0840	0868	0878	0884
Certificados de transmisión de hipoteca	0851	0869	0887	0805	0823	0841	0805	0823	0841	0869	0879	0885
Préstamos hipotecarios	0852	0870	0888	0806	0824	0842	0806	0824	0842	0870	0879	0885
Préstamos a promotores	0853	0871	0889	0807	0825	0843	0807	0825	0843	0871	0879	0885
Cédulas Hipotecarias	0854	0872	0890	0808	0826	0844	0808	0826	0844	0872	0880	0888
Préstamos a PYMES	0855	0873	0891	0809	0827	0845	0809	0827	0845	0873	0881	0889
Préstamos a empresas	0856	0874	0892	0810	0828	0846	0810	0828	0846	0874	0882	0890
Préstamos Corporativos	0857	0875	0893	0811	0829	0847	0811	0829	0847	0875	0883	0891
Cédulas Territoriales	1008	1094	1102	1120	1138	1156	1120	1138	1156	1174	1182	1213
Bonos de Tesorería	0858	0876	0894	0812	0830	0848	0812	0830	0848	0876	0884	0892
Deuda subordinada	0859	0877	0895	0813	0831	0849	0813	0831	0849	0877	0885	0893
Cédulas AMP	0860	0878	0896	0814	0832	0850	0814	0832	0850	0878	0886	0894
Préstamos Consumo	0861	0879	0897	0815	0833	0851	0815	0833	0851	0879	0887	0895
Préstamos automoción	0862	0880	0898	0816	0834	0852	0816	0834	0852	0880	0888	0896
Deudas arrendamiento financiero	0863	0881	0899	0817	0835	0853	0817	0835	0853	0881	0889	0897
Cuentas a cobrar	0864	0882	0900	0818	0836	0854	0818	0836	0854	0882	0890	0898
Derechos de crédito futuro	0865	0883	0901	0819	0837	0855	0819	0837	0855	0883	0891	0899
Bonos de titulación	0866	0884	0902	0820	0838	0856	0820	0838	0856	0884	0892	0900
Otros	0867	0885	0903	0821	0839	0857	0821	0839	0857	0885	0893	0901

(1) El ratio de morosidad se refiere al porcentaje de los activos cedidos al Fondo prestatarios en el momento de la emisión de los activos cedidos, expresado en miles de euros.

(A) Determinado por el cociente entre el principal de los activos titulizados como dudosos a la fecha de presentación de la información, y el principal pendiente (con incluir intereses, e incluyendo primas de impago) de los activos cedidos en esta en el balance a la fecha de presentación de la información. La clasificación como dudosos se realiza con arreglo a lo previsto en las Normas 19 y 20.

(B) Determinado por el cociente entre el principal de los activos titulizados como fallidos a la fecha de presentación de la información, y el importe de los activos cedidos en esta en el balance a la fecha de presentación de la información más el importe de los activos titulizados como fallidos. Se considerará la definición de fallidos recogida en la Circular no sujeta a inscripción de la Comisión de los Mercados de los Seguros y de las Cajas de Pensiones.

(D) Determinado por el cociente entre el importe de recuperaciones de pérdidas de activos titulizados como fallidos a cierre del mismo período del año anterior y el importe principal de activos titulizados como fallidos a cierre del mismo período del año anterior.

0L2875629



# UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

## ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)



CLASE 8.ª



### ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

		S.05.1
Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS		
Denominación del compartimento:		
Denominación de la gestora: TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.I.		
Estado aprobador: No		
Período: 2º Semestre		
Ejercicio: 2012		
Entidades ocentes de los activos titulizados: MONITES DE PIEDRA Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CADIZ, ALIVERIA, MALAGA Y ANTEQ		

#### INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

Vida residual de los activos cedidos al Fondo (1)	Situación actual 31/12/2012		Situación cierre anual anterior 31/12/2011		Situación inicial 19/06/2009	
	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente
Interior a 1 año	1300	1310	1320	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
<b>Total</b>	<b>1308</b>	<b>1316</b>	<b>1328</b>	<b>1336</b>	<b>1346</b>	<b>1356</b>
Vida residual media ponderada (años)	14,49		13,27		13,47	

(1) Los intervalos 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).

Situación actual 31/12/2012		Situación cierre anual anterior 31/12/2011		Situación inicial 19/06/2009	
Años		Años		Años	
0630	7,11	0632	6,14	0634	3,52
Antigüedad		Antigüedad		Antigüedad	
Antigüedad media ponderada		Antigüedad media ponderada		Antigüedad media ponderada	



OL2875630

# UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

## ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)



CLASE 8.ª



### ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

		S.052
Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS		
Denominación del compartimento:		
Denominación de la gestora: TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.		
Estados agregados: No		
Periodo: 2º Semestre		
Ejercicio: 2012		
Mercados de cotización de los valores emitidos: AIF		

#### INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros y se referirán al total de la serie salvo que expresamente se señale el valor unitario)

Serie (2)	Situación actual 31/12/2012				Situación cierre anual anterior 31/12/2011				Escenario inicial 19/06/2009				
	Denominación serie	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario	Principal pendiente	Vida media de los pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario	Principal pendiente	Vida media de los pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario	Principal pendiente	Vida media de los pasivos (1)
ES030303021	SERIE A	1.833	80	151.575	6,98	1.833	80	163.252	6,93	1.538	100	168.800	6,87
Total		1.833	80	151.575	6,98	1.833	80	163.252	6,93	1.538	100	168.800	6,87

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

(2) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie, (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación



0L2875631



# UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

## ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)



CLASE 8.ª



0L2875633

### ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

\$ 052

Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Denominación del contrasentido:

Denominación de la gestora: TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.I.

Estados agregados: No

Período: 2º Semestre

Ejercicio: 2012

Mercados de cotización de los valores emitidos: AUF

#### INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros y se referirán al total de la serie salvo que expresamente se indique el valor unitario)

Serie (1)	Denominación serie	Fecha final (2)	Situación actual 31/12/2012				Situación cierre anual anterior 31/12/2011										
			Amortización principal		Intereses		Amortización principal		Intereses								
			Pagos del período (3)	Pagos acumulados (4)	Pagos del período (3)	Pagos acumulados (4)	Pagos del período (3)	Pagos acumulados (4)	Pagos del período (3)	Pagos acumulados (4)							
ES0302030001	SERIE A	25-04-2011	7300	36.029	7300	7390	7390	7390	7370	7370	7370	7370	7370	7370	7370	7370	
			11.377	36.029	2.169	8.024	11.238	25.546	2.779	25.546	2.779	25.546	2.779	25.546	2.779	25.546	2.779
Total			7305	36.029	2.169	8.024	11.238	25.546	2.779	25.546	2.779	25.546	2.779	25.546	2.779	25.546	2.779

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

(2) Entendido como fecha final aquella que de acuerdo con la documentación contractual determine la emisión 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



OL2875634



\$ 0,52	
Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS Denominación del compartimento: Denominación de la gestora: TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.I. Estados agregados: No Período: 2º Semestre Ejercicio: 2012 Mercados de cotización de los valores emitidos: AMF	
<b>ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS</b>	
<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO</b>	

Serie (1)	Denominación serie	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia (2)	Calificación		
				Situación actual	Situación anual cierre anterior	Situación inicial
ES0303030001	SERIE A	3310 11-05-2011	DBRS	A (high) Saa1	A	N/A
ES0303030001	SERIE A	3330 23-11-2012	MDY	Saa1	Saa1	Aaa

(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.  
 (2) La gestora deberá cumplimentar la calificación crediticia otorgada por cada agencia de rating, cuya denominación también deberá ser cumplimentada, para serie - MDY para Moody's, S1P para Standard & Poors, FCH para Fitch, DBRS para Dominion Bond Rating Services -

# UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

## ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)



CLASE 8.ª



### ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

		S. 05.2	
		Situación actual	Situación cierre
		31/12/2012	anual anterior
		31/12/2011	
Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS			
Denominación del compartimento:			
Denominación de la gestora: TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.I.			
Estados agregados: No			
Periodo: 2º Semestre			
Ejercicio: 2012			
<b>INFORMACIÓN SOBRE MEJoras CREDITICIAS</b>			
(Las cifras relativas a importe se consignarán en miles de euros)			
1. Importe del Fondo de Reserva	0010	9.619	9.628
2. Porcentaje que representa el Fondo de Reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de activos titulizados	0020	6,43	6,00
3. Exceso de spread (%) (1)	0040	1,28	0,81
4. Permuta financiera de intereses (S/N)	0050	Si	Si
5. Permuta financiera de tipos de cambio (S/N)	0070	No	No
6. Otras permutas financieras (S/N)	0090	No	No
7. Importe disponible de la línea de liquidez (2)	0020	0	0
8. Subordinación de series (S/N)	0110	No	No
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos (3)	0120	100,00	100,00
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	0150	1150	0
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	0160	1160	0
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0170	0	0
13. Otros (S/N) (4)	0180	No	No
(1) Diferencial existente entre los tipos de interés medios ponderados percibidos de la cartera de activos titulizados conforme se establece en el Cuadro 5.5.E 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) Entendiéndose como no subordinadas aquellas series que en la fecha se encuamen, 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 considere relevantes			
<b>Información sobre contrapartes de las mejoras crediticias</b>			
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes (5)			
Permutas financieras de tipos de interés	0200	NIF	Denominación
Permutas financieras de tipos de cambio	0210		UNICAJA
Otras permutas financieras	0220		UNICAJA
Contraparte de la Línea de Liquidez	0230		N/A
Entidad Avalista	0240		N/A
Contraparte del derivado de crédito	0250		N/A
	0260		N/A
(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			



0L2875635

# UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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



CLASE 8.ª



\$ 05.4	
Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS	
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.I.	
Estados agregados: No	
Período: 2º Semestre	
Ejercicio: 2012	
CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS ESTABLECIDAS CONTRACTUALMENTE EN EL FONDO	

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

Concepto (1)	Meses impago			Días impago			Importe impagado acumulado			Ratio (2)			Ref. Folleto	
	0010	0030	0030	0100	0110	0120	Situación actual	Período anterior	Situación actual	Período anterior	Última Fecha Pago	Período anterior		Última Fecha Pago
1. Activos Mercos por impagos con antigüedad igual o superior a				90	0100	0200	0300	103.051	0300	0300	1120	0,67	1120	0,66
2. Activos Mercos por otras razones					0110	0210	0310	0210	0310	0310	1130	0,10	1130	0,10
Total Mercos					0120	0220	0320	103.051	0320	0320	1140	0,67	1140	0,66
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	0500	12	0500	0130	0230	0330	339	0330	0330	0330	1050	0,00	1050	0,00
4. Activos Fallidos por otras razones				0140	0240	0340	0	0340	0340	0340	1160	0,00	1160	0,00
Total Fallidos				0150	0250	0350	339	0350	0350	0350	1200	0,00	1200	0,00

(1) En caso de existir definiciones adicionales a las recogidas en la presente tabla (numeros cualificados, fallidos subjetivos, etc) respecto a las que se establezca algún trigger se indicarán en la tabla de Otros ratios relevantes, indicando el nombre del ratio.  
 (2) Los ratios se corresponden al importe total de activos fallidos o morosos entre el saldo vivo de los activos cedidos al fondo según se defina en la documentación contractual. En la columna Ref. Folleto se indicará el epígrafe o capítulo del folleto en el que el concepto está definido.

Otros ratios relevantes	Ratio (2)			Ref. Folleto
	Situación actual	período anterior	Última Fecha Pago	
N/A	0100	0200	0300	0400

TRIGGERS (3)	Límite	% Actual	Última Fecha		Ref. Folleto
			Pago	Pago	
Amortización sucesiva: series (4)	0500	0520	0540	0560	0560
N/A N/A					
Diferimiento/postergamiento intereses: series (5)	0500	0520	0540	0560	0560
N/A N/A					
No Reducción del Fondo de Reserva (6)	0612	0632	0652	0672	0672
OTROS TRIGGERS (3)	0613	0623	0653	0673	0673
N/A					

(3) En caso de existir triggers adicionales a los recogidos en la presente tabla se indicarán su nombre o concepto debajo de OTROS TRIGGERS. Si los triggers recogidos expresamente en la tabla no están previstos en el Fondo, no se cumplimentarán.  
 (4) Si en el folleto y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto al modo de amortización (prometa/secuencial) de algunas de las series se indicarán las series afectadas indicando su ISIN, y en su defecto el nombre, el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folleto donde está definido.



0L2875636

**UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

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



**CLASE 8.ª**



0L2875637

(f) Si en el folio y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto al diferimiento o postergamiento de intereses de algunas de las series se indicarán las series afectadas indicando su ISIN o nombre, el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folio donde está definido

(g) Si en el folio y escritura de constitución del Fondo se establecen triggers respecto a la no reducción del fondo de reserva se indicará el límite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folio donde está definido

--

# UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

### ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS



CLASE 8.ª



0L2875638

3.65.3

Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.A. S.G.F.I.

Estados agregados: No

Periodo: 2º Semestre

Ejercicio: 2012

#### OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

CUADRO A Distribución geográfica de activos titulizados	Situación actual 31/12/2012		Situación cierre anual anterior 31/12/2011		Situación inicial 19/09/2010	
	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente (1)
Andalucía	0400	125.637	0462	139.261	0504	164.618
Aragón	0401	0	0463	0	0505	0
Asturias	0402	0	0464	0	0506	0
Baleares	0403	0	0465	0	0507	0
Cantabria	0404	0	0466	0	0508	0
Castilla-La Mancha	0405	0	0467	0	0509	0
Cataluña	0406	17.820	0468	18.842	0510	0
Ceuta	0407	0	0469	0	0511	20.375
Extremadura	0408	0	0470	0	0512	0
Galicia	0409	0	0471	0	0513	0
Madrid	0410	0	0472	0	0514	0
Méjila	0411	0	0473	0	0515	0
Murcia	0412	3.000	0474	3.150	0516	351
Navarra	0413	50	0475	2.298	0517	2.960
Comunidad Valenciana	0414	2.104	0476	0	0518	0
Faís Vasco	0415	0	0477	0	0519	0
Total España	0416	142.831	0478	160.523	0520	188.800
Otros países Unión europea	0420	0	0479	0	0521	0
Resto	0422	0	0480	0	0522	0
Total general	0425	142.831	0481	160.523	0523	188.800

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

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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



CLASE 8.ª



5.05.5

Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS  
Denominación del compartimento:  
Denominación de la gestora: TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.  
Estados agregados: No  
Período: 2º Semestre  
Ejercicio: 2012

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

Divisa/Activos titulizados	Situación actual 31/12/2012		Situación cierre anual anterior 31/12/2011		Situación inicial 13/09/2009	
	Nº de activos vivos	Principal pendiente en Divisa (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente en Divisa (1)	Nº de activos vivos	Principal pendiente en Divisa (1)
Euro - EUR	0571	149.831	0600	160.622	0620	166.570
EEUU - USD	0572	0	0601	0	0621	0
Japón - JPY	0573	0	0602	0	0622	0
Reino Unido - GBP	0574	0	0603	0	0623	0
Otros	0575	0	0604	0	0624	0
<b>Total</b>	<b>0576</b>	<b>149.831</b>	<b>0605</b>	<b>160.622</b>	<b>0625</b>	<b>166.570</b>

(1) Entendiéndose como principal pendiente el importe de principal pendiente de reembolso



0L2875639

# UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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



CLASE 8.ª



### ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

	S.05.5
Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS Denominación del compartimento: Denominación de la gestora: TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.I. Escalas agregadas: No Período: 2º Semestre Ejercicio: 2012	
<b>OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS</b>	

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

CUADRO C	Situación actual 31/12/2012		Situación cierre anual anterior 31/12/2011		Situación inicial 19/06/2009	
	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente
Importe pendiente activos titulizados (Valor garantía (1))	1100	1110	1120	1130	1140	1150
0% - 40%	214	1111	1121	1484	1141	456
40% - 60%	2.318	88.326	1.421	57.715	1151	1151
60% - 80%	868	52.633	1.222	87.303	1142	3.062
80% - 100%	11	1.261	1123	1.870	1143	35
100% - 120%	0	0	1124	0	1144	0
120% - 140%	0	0	1125	0	1145	0
140% - 160%	0	0	1126	0	1146	0
superior al 160%	0	0	1127	0	1147	0
<b>Total</b>	<b>3.529</b>	<b>143.630</b>	<b>1128</b>	<b>160.521</b>	<b>1148</b>	<b>3.627</b>
Media ponderada (%)	1119	57,38	1139	60,84	1159	68,03

(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 tasación 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



OL2875640

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)



CLASE 8.ª



ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

5.055

Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.I.

Estados agregados: No

Periodo: 2º Semestre

Ejercicio: 2012

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

CUADRO D	Rendimiento índice del período Índice de referencia (1)	Número de activos vivos	Principal Pendiente	Margen ponderado si índice de referencia		Tipo de interés medio ponderado (2)
				1430	1420	
IRPH	455	5	1410	0,28	1430	3,78
FOMENTO 08	15.532	557	1410	0,00	1430	2,08
EURISOR	17.132	180	1410	0,81	1430	3,03
FOMENTO 05	13.246	220	1410	0,00	1430	2,97
FOMENTO 02	103.238	2.554	1410	0,00	1430	2,97
Total	142.531	3.522	1415	0,09	1435	2,95

(1) La gestora deberá cumplimentar el índice de referencias que corresponda en cada caso (EURIBOR un año, LIBRO, etc.)

(2) En el caso de tipos fijos no se cumplimentará la columna de margen ponderado y se indicará el tipo de interés medio ponderado de los activos a tipo fijo en la columna "Tipo de interés medio ponderado"



0L2875641



CLASE 8.ª



0L2875642



S.05.5

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.I.

Estados agregados: No

Periodo: 2º Semestre

Ejercicio: 2012

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

Tipo de interés nominal	Situación actual 31/12/2012		Situación cierre anual anterior 31/12/2011		Situación inicial 19/06/2010	
	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente
Inferior al 1%	1500	0	1542	0	1534	0
1% - 1,49%	1501	0	1543	0	1535	0
1,5% - 1,99%	1502	329	1544	742	1536	0
2% - 2,49%	1503	3.703	1545	23.185	1537	256
2,5% - 2,99%	1504	73.246	1546	126.122	1538	1.751
3% - 3,49%	1505	94.827	1547	3.034	1539	1.680
3,5% - 3,99%	1506	7.462	1548	6.657	1540	108.628
4% - 4,49%	1507	24	1549	0	1541	632
4,5% - 4,99%	1508	0	1550	0	1542	24.294
5% - 5,49%	1509	0	1551	0	1543	815
5,5% - 5,99%	1510	0	1552	0	1544	42.048
6% - 6,49%	1511	0	1553	0	1545	37
6,5% - 6,99%	1512	0	1554	0	1546	34
7% - 7,49%	1513	0	1555	0	1547	181
7,5% - 7,99%	1514	0	1556	0	1548	635
8% - 8,49%	1515	0	1557	0	1549	0
8,5% - 8,99%	1516	0	1558	0	1550	0
9% - 9,49%	1517	0	1559	0	1600	0
9,5% - 9,99%	1518	0	1560	0	1601	0
Superior al 10%	1519	0	1561	0	1602	0
Total	3.522	142.631	3.533	160.523	3.627	188.800
		6.642		2.256		4.23
		9.843		9.885		1627
Tipo de interés medio ponderado de los activos (%)						
Tipo de interés medio ponderado de los pasivos (%)						

UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S05

(Expresados en miles de euros)



CLASE 8.ª



OL2875643



\$ 85,5
Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS Denominación del compartimento: Denominación de la gestora: TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.I. Estados agregados: No Período: 2º Semestre Ejercicio: 2012
OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

CUADRO F	Situación actual 31/12/2012		Situación cierre anual anterior 31/12/2011		Situación inicial 19/06/2009	
	Porcentaje	CNAE (2)	Porcentaje	CNAE (2)	Porcentaje	CNAE (2)
Concentración	1,37		1,32		1,25	
Diez primeros sectores/emisores con más concentración	2010		2009		2010	
Sector: (1)	2010		2009		2010	

(1) Indíquese denominación del sector con mayor concentración

(2) Incluir código CNAE con dos niveles de agregación

# UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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



CLASE 8.ª



### ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

S.05.5
Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.
Escobos agregados: No
Período: 2º Semestre
Ejercicio: 2012

#### OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

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

Divisa/Pasivos emitidos por el fondo	Situación actual 31/12/2012				Situación inicial 15/06/2009			
	Principal pendiente en Divisa		Principal pendiente en euros		Principal pendiente en Divisa		Principal pendiente en euros	
	Nº de pasivos emitidos		Nº de pasivos emitidos		Nº de pasivos emitidos		Nº de pasivos emitidos	
Euro - EUR	3000	1.828	3080	151.875	3110	151.875	3230	153.800
EEUU Dólar - USD	3010	0	3070	0	3120	0	3240	0
Yacón Yen - JPY	3020	0	3080	0	3120	0	3250	0
Peso Lirio Libra - GBP	3030	0	3090	0	3140	0	3260	0
Otros	3040	0		0	3160	0	3280	0
<b>Total</b>	<b>3050</b>	<b>1.828</b>		<b>151.875</b>	<b>3160</b>	<b>151.875</b>	<b>3220</b>	<b>153.800</b>



OL2875644

**UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

**ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S06**

(Expresados en miles de euros)



**CLASE 8.ª**  
INSTRUMENTOS



OL2875645



**ESTADOS FINANCIEROS PÚBLICOS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

		\$ 06
	Denominación del Fondo: UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS Denominación del compartimento: Denominación de la gestora: TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.I. Estados agregados: No Período: 2º Semestre Ejercicio: 2012	
	NOTAS EXPLICATIVAS	
	INFORME DE AUDITOR	
	N/A	



CLASE 8.ª



OL2875646

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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). Actuó 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.<sup>a</sup>



0L2875647

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

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 29/04/2024, 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>.

#### UNICAJA TDA VPO FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

#### INFORMACION SOBRE EL FONDO a 31 de diciembre de 2012

#### I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	149.472.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	149.555.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	39.169.000
4. Vida residual (meses):	174
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (I))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,95%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	0,03%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	0,35%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	507.000
10. Tipo medio cartera:	2,95%
11. Nivel de Impagado [2]:	0,28%



CLASE 8.ª



0L2875648

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

II. BONOS			
		TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:			
a) ES0380939001		151.875.000	80.000
2. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:			
a) ES0380939001			80,00%
3. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):			0,00
4. Intereses devengados no pagados:			146.000
5. Intereses impagados:			0
6. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2012):			
a) ES0380939001			0,551%
7. Pagos del periodo			
		<u>Amortización de principal</u>	<u>Intereses</u>
a) ES0380939001		11.377.000	2.158.000

### III. LIQUIDEZ

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	0
2. Saldo de la cuenta de Reversión:	13.061.000

### IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS

Importe pendiente de reembolso de préstamos:	
1. Préstamo subordinado:	0
2. Préstamo participativo:	9.629.000



CLASE 8.ª



0L2875649

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

#### V. PAGOS DEL PERIODO

1. Comisiones Variables Pagadas 2012	364.000
--------------------------------------	---------

#### VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2012	34.000
2. Variación 2012	-33,33%

#### 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	Baa1 (sf)	Aaa (sf)
ES0380939001	SERIE A	DBRS	A (high) (sf)	-

#### VIII. FLUJOS FUTUROS

##### A) CARTERA

Saldo Nominal Pendiente de Cobro No Fallido*:	149.030.000,00
-----------------------------------------------------	----------------

Saldo Nominal Pendiente de Cobro Fallido*:	526.000,00
--------------------------------------------------	------------

TOTAL:	149.556.000,00
--------	----------------

##### B) BONOS

Serie A	151.875.000
---------	-------------

TOTAL:	151.875.000
--------	-------------



CLASE 8.ª



0L2875650

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

\* Fallido: Según criterio tal y como informa el Folleto

*[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.*



CLASE 8.ª



0L2875651

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

UNICAJA TDA VPO								
Fecha	%	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%	-26,86%	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%	-48,81%	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%	-1,85%
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%	9,85%	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%



CLASE 8.ª



0L2875652

## UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

### INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

UNICAJA TDA VPO								
Fecha	%	Variación entre periodos						
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%
01-12	1,37%	-60,71%	2,20%	10,00%	1,41%	5,94%	1,20%	0,52%
02-12	0,76%	-44,53%	1,88%	-14,62%	1,51%	6,80%	1,22%	1,79%
03-12	0,63%	-17,25%	0,92%	-51,10%	1,45%	-3,59%	1,15%	-5,77%
04-12	1,64%	160,72%	1,00%	9,49%	1,60%	9,85%	1,27%	10,41%
05-12	1,41%	-14,37%	1,22%	21,33%	1,54%	-3,55%	1,33%	4,39%
06-12	0,82%	-41,68%	1,28%	5,35%	1,09%	-29,09%	1,24%	-6,86%
07-12	1,95%	138,09%	1,39%	7,86%	1,19%	8,54%	1,33%	7,16%
08-12	0,79%	-59,60%	1,18%	-14,69%	1,19%	0,59%	1,38%	4,10%
09-12	0,77%	-1,88%	1,17%	-1,10%	1,22%	2,18%	1,37%	-1,11%
10-12	0,73%	-5,94%	0,76%	-35,03%	1,07%	-12,38%	1,37%	-0,02%
11-12	1,03%	42,03%	0,84%	10,61%	1,00%	-5,85%	1,31%	-4,47%
12-12	2,63%	154,25%	1,46%	73,32%	1,30%	29,53%	1,22%	-6,56%



0L2876241

**CLASE 8.º**

**UNICAJA TDA VPO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN POR LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA**

---

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

---

Banco de Sabadell, S.A.  
D. Juan Luis Sabater Navarro

---

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

---

Unicorp Corporación Financiera, S.A.  
D. Rafael Morales – Arce Serrano

---

D.º Raquel Martínez Cabañero

---

Estugest, S.A.U.  
D. Enric López Milá

---

Sector de Participaciones Integrales, S.L.  
D. Rafael Garcés Beramendi

---

Aldermanbury Investments Limited  
D. Arturo Miranda Martín

Diligencia que levanta el Secretario, D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de Unicaja TDA VPO, Fondo de Titulización de Activos correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2012, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 26 de marzo de 2013, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 74 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del 0L2875579 al 0L2875652, ambos inclusive, estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 26 de marzo de 2013

---

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana  
Secretario del Consejo