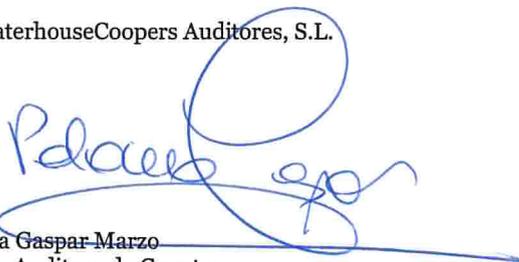


INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Unicaja Andalucía FTVivienda TDA 1, Fondo de Titulización de Activos, que comprenden el balance de situación al 28 de noviembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2013 y el 28 de noviembre de 2013. 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.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2013 y el 28 de noviembre de 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Unicaja Andalucía FTVivienda TDA 1, Fondo de Titulización de Activos, al 28 de noviembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2013 y el 28 de noviembre de 2013, 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.
3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.g) de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en la que se menciona que los Administradores de Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., adoptaron la decisión de liquidar de forma anticipada el Fondo y de realizar posteriormente su extinción. No obstante, si las cuentas anuales del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2013 y el 28 de noviembre de 2013 hubieran sido formuladas bajo el principio de empresa en funcionamiento, no hubiesen surgido diferencias significativas respecto a los criterios adoptados en las cuentas anuales adjuntas que se describen en la Nota 3.a).
4. El informe de gestión adjunto del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2013 y el 28 de noviembre de 2013 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 las cuentas anuales correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2013 y el 28 de noviembre de 2013. 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

22 de abril de 2014



Miembro ejerciente:
**PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.**

Año 2014 Nº 01/14/04433
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de Julio.

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



CLASE 8.ª



OL2877107

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

BALANCES DE SITUACIÓN AL 28 DE NOVIEMBRE DE 2013 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en miles de euros)

ACTIVO	Nota	28/11/2013	31/12/2012
ACTIVO NO CORRIENTE		-	143 331
Activos financieros a largo plazo	6	-	143 331
Derechos de crédito		-	137 714
Participaciones hipotecarias		-	49 090
Certificados de transmisión hipotecaria		-	43 078
Activos dudosos		-	45 623
Correcciones de valor por deterioro de activos		-	(77)
Derivados	9	-	5 617
Derivados de cobertura		-	5 617
ACTIVO CORRIENTE		-	32 212
Activos financieros a corto plazo	6	-	11 544
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	347
Derechos de crédito		-	11 191
Participaciones hipotecarias		-	3 124
Certificados de transmisión hipotecaria		-	3 300
Activos dudosos		-	4 280
Correcciones de valor por deterioro de activos		-	(23)
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	103
Intereses vencidos e impagados		-	407
Derivados	9	-	-
Derivados de cobertura		-	-
Otros activos financieros	7	-	6
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	-	20 668
Tesorería		-	20 668
TOTAL ACTIVO		-	175 543



CLASE 8.ª



0L2877108

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

BALANCES DE SITUACIÓN AL 28 DE NOVIEMBRE DE 2013 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en miles de euros)

PASIVO	Nota	28/11/2013	31/12/2012
PASIVO NO CORRIENTE		-	157 078
Pasivos financieros a largo plazo	8	-	157 078
Obligaciones y otros valores negociables		-	141 379
Series no subordinadas		-	-
Series subordinadas		-	141 379
Deudas con entidades de crédito	8	-	15 699
Préstamo subordinado		-	99
Préstamo participativo		-	15 600
PASIVO CORRIENTE		-	13 345
Pasivos financieros a corto plazo	8	-	12 266
Obligaciones y otros valores negociables		-	10 837
Series no subordinadas		-	-
Series subordinadas		-	10 704
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	133
Deudas con entidades de crédito		-	90
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	34
Intereses vencidos e impagados		-	56
Derivados	8 y 9	-	1 339
Derivados de cobertura		-	1 339
Ajustes por periodificaciones		-	1 079
Comisiones	10	-	1 068
Comisión Sociedad Gestora		-	6
Comisión agente financiero/pagos		-	3
Comisión variable - Resultados realizados		-	1 059
Otros		-	11
AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		-	5 120
Coberturas de flujos de efectivo		-	5 120
TOTAL PASIVO		-	175 543



CLASE 8.ª



0L2877109

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL PERIODO
COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2013 Y EL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresadas en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	28/11/2013	31/12/2012
Intereses y rendimientos asimilados		<u>3 378</u>	<u>4 320</u>
Derechos de crédito	6.1	3 344	4 180
Otros activos financieros	7	34	140
Intereses y cargas asimiladas		<u>(776)</u>	<u>(1 980)</u>
Obligaciones y otros valores negociables	8.1	(617)	(1 702)
Deudas con entidades de crédito	8.2	(159)	(278)
Otros pasivos financieros		-	-
Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	9	(1 872)	(1 853)
MARGEN DE INTERESES		<u>730</u>	<u>487</u>
Resultado de operaciones financieras (neto)			-
Otros gastos de explotación		<u>(830)</u>	<u>(542)</u>
Servicios exteriores		(49)	(28)
Servicios de profesionales independientes		(49)	(28)
Otros gastos de gestión corriente	10	(781)	(514)
Comisión de Sociedad Gestora		(55)	(34)
Comisión del agente financiero/pagos		(15)	(18)
Comisión variable - Resultados realizados		(692)	(453)
Otros gastos		(19)	(9)
Deterioro de activos financieros (neto)		<u>100</u>	<u>55</u>
Deterioro neto de derechos de crédito	6.1	100	55
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre beneficios		<u>-</u>	<u>-</u>
RESULTADO DEL PERIODO		<u>-</u>	<u>-</u>



CLASE 8.ª



OL2877110

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2013 Y EL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresados en miles de euros)

	<u>28/11/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(1 656)	422
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	175	658
Intereses cobrados de los activos titulizados	3 854	4 364
Intereses pagados por valores de titulización	(750)	(2 140)
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de derivados	(2 714)	(1 492)
Intereses cobrados de inversiones financieras	34	187
Intereses pagados préstamos y créditos en entidades de crédito	(249)	(261)
Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	(2 065)	(236)
Comisiones pagadas a la Sociedad Gestora	(61)	(34)
Comisiones pagadas al agente financiero	(18)	(18)
Comisiones variables pagadas	(1 986)	(184)
Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	56	-
Otros	56	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN	(18 834)	(365)
Flujos de caja netos por amortizaciones	(3 063)	(144)
Cobros por amortización de derechos de crédito	149 020	17 855
Pagos por amortización de valores de titulización	(152 083)	(17 999)
Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	(15 771)	(221)
Cobros por concesiones de préstamos o disposiciones de crédito	-	-
Pagos por amortización de préstamos o crédito	(15 699)	(184)
Otros deudores y acreedores	(72)	(37)
INCREMENTO / DISMINUCIÓN DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	(20 668)	(57)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	20 668	20 611
Efectivo o equivalentes al final del periodo	-	20 668



CLASE 8.ª



0L2877111

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2013 Y EL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresados en miles de euros)

	<u>28/11/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	-	-
Ganancias / (pérdidas) por valoración	(6 992)	(5 298)
Importe bruto de las ganancias / (pérdidas) por valoración	(6 992)	(5 298)
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	1 872	1 853
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	5 120	3 445
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos / ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	<u>-</u>	<u>-</u>



CLASE 8.ª



OL2877112

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2013

(Expresada en miles de euros)

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó el 11 de diciembre 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 10 de diciembre 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 200.000 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 16 de diciembre 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.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, la Sociedad Gestora). La gestión y administración de los activos corresponde al Cedente, sin asumir ninguna responsabilidad por el impago de dichos Préstamos. La Sociedad Gestora obtiene por dicha gestión una comisión de 32 miles de euros anuales (ver Nota 10), 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.

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.



CLASE 8.ª



0L2877113

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Con fecha 24 de septiembre de 2013, Caja de Ahorros y Montes de Piedad de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera, en calidad de Cedente de los Derechos de Crédito que fueron objeto de cesión al Fondo y único tenedor de los bonos de titulización, solicita a Titulización de Activos, S.G.F.T., S.A., que proceda a recabar el consentimiento y la aceptación expresa del resto de contrapartidas de los diferentes contratos del Fondo, a los efectos de proceder a la Liquidación Anticipada del mismo.

El 25 de octubre de 2013, la Sociedad Gestora del Fondo informó a la CNMV haber acordado proceder a la liquidación anticipada del Fondo y para ello a la amortización anticipada de todos los Bonos emitidos con cargo al Fondo en la cuarta Fecha de Pago de 2013, lo cual fue el 28 de octubre de 2013. El Fondo se extinguió el 28 de noviembre de 2013.

c) Recursos disponibles del Fondo

Los Recursos Disponibles en cada Fecha de Pago para hacer frente a las obligaciones de pago son:

- i) Cualquier cantidad que, en concepto de intereses ordinarios y de demora (incluyendo la eventual subsidiación de los intereses que les pudiera corresponder) y reembolso de 9:59 2:42-principal (incluyendo la eventual subsidiación del principal que les pudiera corresponder), corresponda a los Préstamos Hipotecarios agrupados en el Fondo (correspondientes a los tres Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago en curso, excepto para la primera Fecha de Pago, que serán los correspondientes a los cuatro Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores a esa Fecha de Pago);
- ii) Las cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva (Nota 7);
- iii) Los rendimientos producidos por dichos importes en la Cuenta de Reinversión (Nota 7);
- iv) En su caso, la Cantidad Neta percibida en virtud del Contrato de Permuta de Intereses (Nota 9);
- v) En su caso, cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo correspondientes a los Préstamos Hipotecarios agrupados en el mismo (correspondientes a los tres Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago en curso excepto para la primera Fecha de Pago, que serán los correspondientes a los cuatro Períodos de Cálculo inmediatamente 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.



CLASE 8.ª



0L2877114

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

En caso de que se constituyera el depósito, la línea de crédito o el aval al que se hace referencia en el apartado 3.4.2.2. del Módulo Adicional del Folleto de Emisión, el importe de dicho depósito, línea de crédito o aval será Recurso Disponible únicamente en los términos establecidos en dicho apartado.

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 Reversión.

Adicionalmente, el Fondo podrá disponer cantidades con cargo al Aval de la Junta de Andalucía para el pago de intereses, en cualquier Fecha de Pago, y la amortización de los Bonos de la Serie A2(G), en la fecha de liquidación del Fondo, en caso de insuficiencia de Fondos de conformidad con lo previsto en el apartado 3.4.7.3 del Módulo Adicional del Folleto de emisión. A fecha de liquidación del fondo no se han dispuesto cantidades con cargo al Aval de la Junta de Andalucía para el pago de intereses.

d) Insolvencia del Fondo

- Con carácter general, los Recursos Disponibles del Fondo, según se definen en el apartado anterior serán aplicados, en cada Fecha de Pago, a los siguientes conceptos, estableciéndose como Orden de Prelación de Pagos el que se enumera a continuación:
 - (i) Gastos Ordinarios y Extraordinarios del Fondo e impuestos que corresponda abonar por el Fondo.
 - (ii) 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.
 - (iii) Pago de intereses de los Bonos de las Series A1 y A2(G) y reembolso a la Junta de Andalucía, en su caso, de los importes que hubiere satisfecho al Fondo por la disposición del Aval para el pago de intereses de los Bonos de la Serie A2(G).
 - (iv) Amortización de los Bonos de las Series A1 y A2(G), por la Cantidad Disponible para Amortización conforme a las reglas de amortización establecidas en el apartado 4.9.2.3.2 de la Nota de Valores.
 - (v) Dotación al Fondo de Reserva. Se dotará, en su caso, el Fondo de Reserva hasta que alcance el Nivel Requerido del Fondo de Reserva.
 - (vi) 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 anterior.



CLASE 8.ª



OL2877115

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- (vii) Remuneración fija del Préstamo Participativo.
- (viii) Amortización del principal del Préstamo Participativo.
- ix) Intereses devengados por el Préstamo Subordinado.
- (x) Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
- (xi) Remuneración variable del Préstamo Participativo.

Otras reglas:

- (i) En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, los Recursos Disponibles del Fondo se aplicarán a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
- (ii) Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.
- (iii) Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses de demora.
- La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo en la Fecha de Pago en la que tuviera lugar, con arreglo a lo previsto a siguiente aplicación de los Recursos Disponibles:
 - (i) Gastos Ordinarios, Extraordinarios y de Liquidación, reserva de gastos de extinción del Fondo e impuestos que corresponda abonar por el mismo.
 - (ii) 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.
 - (iii) Pago de intereses de los Bonos de las Series A1 y A2(G) y reembolso a la Junta de Andalucía, en su caso, de los importes que hubiere satisfecho al Fondo por la disposición del Aval para el pago de intereses de los Bonos de la Serie A2(G).
 - (iv) Amortización de los Bonos de las Series A1 y A2(G).



CLASE 8.^a



0L2877116

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- (v) 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 (ii) anterior.
- (vi) Remuneración fija del Préstamo Participativo.
- (vii) Amortización del principal del Préstamo Participativo.
- (viii) Intereses devengados por el Préstamo Subordinado.
- (ix) Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
- (x) Remuneración variable del Préstamo Participativo.

e) 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 se realizó el 28 de abril de 2010.

f) 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.

g) Normativa legal

El Fondo, 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.



CLASE 8.ª



0L2877117

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- (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.
- 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, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el estado de flujos de Efectivo, el Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos y la Memoria del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013. A consecuencia de la liquidación anticipada del fondo se incluyen como Anexo I y Anexo II a la Memoria los estados S.01 y S.03, de la fecha inmediatamente anterior a la fecha en la que se decidió la liquidación y del periodo entre la fecha inmediatamente anterior a aquella en que se decidió la liquidación y la del cierre del ejercicio, respectivamente.

Las cuentas anuales se han obtenido de los registros contables del Fondo y han sido formulados de acuerdo con los principios contables y normas de valoración contenidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, modificado por la Circular 4/2010 de 14 de octubre.

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de Titulización de Activos S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización ha formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013. Estas cuentas anuales serán aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora, estimándose su aprobación sin cambios significativos.

Los registros contables del Fondo se expresan en euros, si bien las presentes cuentas anuales han sido formuladas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.



CLASE 8.ª



OL2877118

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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 2013, las correspondientes al ejercicio anterior, por lo que, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2012 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2012.

Con objeto de poder comparar la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo y el Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 con los del ejercicio anterior hay que tener en cuenta que el Fondo se extinguió el 28 de noviembre de 2013, por lo que dichos estados del ejercicio 2013 corresponden al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2013 y el 28 de noviembre de 2013, por lo que no son directamente comparables.

A la fecha de liquidación, se ha producido el cobro de los derechos de crédito y la liquidación de los pasivos pendientes de pago al 28 de octubre de 2013. A parte de lo mencionado, no se ha producido ningún otro movimiento significativo en el Fondo.

El periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 se ha elaborado bajo el principio de empresa en liquidación mientras que el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2012 se realizó bajo principio de empresa en funcionamiento. No obstante, los Administradores de la Sociedad Gestora confirman que la aplicación de dichos principios no han producido diferencias significativas en la comparación de las cifras.

No han existido titulares de emisiones del Fondo o acreedores del mismo que no hayan percibido los importes previstos en la escritura de constitución o folleto de emisión.

Como consecuencia de la liquidación del Fondo con fecha 28 de octubre de 2013, no han sido confeccionados y presentados los estados S.05 a fecha 28 de noviembre de 2013.

Hasta el ejercicio 2012 la "Recuperación de intereses no reconocidos" se incluía en el epígrafe "Deterioro neto de derechos de crédito" de la cuenta de pérdidas y ganancias, mientras que en 2013 dichos intereses se incluyen en el epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados – Derechos de crédito" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Dado que este cambio de criterio, que supone una reclasificación entre dos epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias, según se observa en la Nota 6.1 no es significativo, no ha sido necesario modificar las cifras comparativas del ejercicio 2012.



CLASE 8.ª



OL2877119

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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.

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 periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013.



CLASE 8.^a



OL2877120

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

g) Situación de Liquidación Anticipada del Fondo

La Sociedad Gestora, previa solicitud de Caja de Ahorros y Montes de Piedad de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (UNICAJA), en calidad de (i) cedente de los derechos de crédito, que fueron objeto de cesión al Fondo; (ii) único tenedor de los bonos de titulización emitidos por el Fondo y entidad con contratos en vigor con el Fondo y de conformidad con lo dispuesto en el folleto informativo del Fondo, registrado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 10 de diciembre de 2009, ha acordado proceder a la liquidación anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada de todos los Bonos emitidos con cargo al Fondo en la siguiente Fecha de Pago, el 28 de octubre de 2013.

La referida liquidación anticipada del Fondo se ha acordado en el marco del supuesto recogido en el apartado 4.4.3 (vi) del Documento de Registro del Folleto, esto es, la notificación a la Sociedad Gestora de la totalidad de los titulares de los Bonos y las contrapartidas de los Contratos del Fondo de su interés en la amortización total de los Bonos, para que la Sociedad Gestora, como representante del Fondo, pueda proceder a la Liquidación Anticipada del mismo.

De conformidad con el párrafo anterior y dando cumplimiento a los plazos y demás requisitos establecidos en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, la Sociedad Gestora ha obtenido el consentimiento y la aceptación expresa por parte de Caja de Ahorros y Montes de Piedad de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera como único tenedor de los Bonos (Nota 8) y entidad con contratos en vigor con el Fondo para que el Fondo disponga de liquidez suficiente para hacer frente al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos, la Sociedad Gestora llevará a cabo el procedimiento de Liquidación Anticipada del Fondo previsto en el apartado 4.4.3., del Documento de Registro y que se recoge a continuación:

1. Venta de los Derechos de Crédito

Venta de las Participaciones y los Certificados para lo que recabará oferta de, al menos cinco (5) entidades de entre las más activas en la compraventa de estos activos que, a su juicio, puedan dar valor de mercado. El precio inicial para la venta de la totalidad de las Participaciones y los Certificados no será inferior a la suma del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados más los intereses devengados y no cobrados de los Préstamos Hipotecarios a que correspondan. Si bien, en caso de que no se alcance dicho importe, la Sociedad Gestora estará obligada a aceptar la mejor oferta recibida.

2. Cancelación de Contratos

Cancelación de aquellos contratos que no resulten necesarios para el proceso de liquidación del Fondo.



CLASE 8.ª



0L2877121

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

3. Pago

La Sociedad Gestora, una vez efectuada la reserva para gastos de extinción, aplicará inmediatamente todas las cantidades que vaya obteniendo por la enajenación de los activos del Fondo, junto con el resto de Recursos Disponibles que tuviera el Fondo en ese momento, al pago de los diferentes conceptos, en la forma y cuantía recogidos en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional del Folleto

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

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

a) Principio de empresa en liquidación

Con el objeto de representar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir a los bonistas el remanente resultante, los Administradores de la Sociedad Gestora han aplicado el principio de empresa en liquidación para el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013.

Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo estiman que en el supuesto de haber aplicado el principio de empresa en funcionamiento no se hubieran producido diferencias significativas.

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.



CLASE 8.ª



OL2877122

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

e) Activos financieros

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

- Préstamos y partidas a cobrar

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

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

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable. Este valor razonable es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior las cuentas a cobrar cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

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

f) Intereses y gastos devengados no vencidos

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

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



CLASE 8.ª



0L2877123

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

g) Pasivos financieros

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

- Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasificarán, principalmente, aquellos pasivos financieros emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de activos financieros, es decir, las obligaciones, bonos y pagarés de titulización emitidos por el Fondo.

Adicionalmente, se registrarán en esta categoría las deudas con entidades de crédito que hubieren sido contraídas con el fin de financiar la actividad del Fondo, así como cualquier disposición realizada de líneas de crédito concedidas al Fondo.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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.



CLASE 8.ª



OL2877124

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Dicha repercusión se registra como un ingreso en la partida “Repercusión de otras pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El importe correspondiente a las pérdidas a repercutir a un pasivo financiero es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados y se presenta separadamente en el balance en las correspondientes partidas específicas de “Correcciones de valor por repercusión de pérdidas”.

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

La reversión de las pérdidas repercutidas a los pasivos financieros, que se produzca cuando el Fondo obtenga beneficios en el periodo se realiza en el orden inverso al establecido anteriormente para la repercusión de pérdidas, terminando por la comisión variable periodificada.

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

Cancelación

La cancelación o baja del pasivo se podrá realizar, una vez dado de baja el activo afectado, por el importe correspondiente a los ingresos en él acumulados.

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.



CLASE 8.ª



0L2877125

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

j) Coberturas contables

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

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

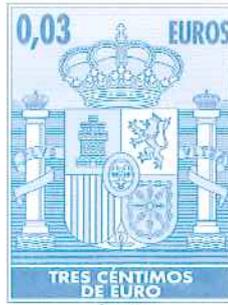
Todos los derivados financieros (incluso los contratados inicialmente con la intención de que sirvieran de cobertura) que no reúnen las condiciones que permiten considerarlos como de cobertura se trata a efectos contable como “derivados de negociación”.

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

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



CLASE 8.ª



OL2877126

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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.

De acuerdo con el apartado 9 de la norma 16ª de la Circular 2/2009 de la CNMV, las coberturas contratadas por la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo son consideradas de cobertura 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.



CLASE 8.ª



0L2877127

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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.

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

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

El descuento de los flujos de efectivo no es necesario realizarlo cuando su impacto cuantitativo no es material. En particular, cuando el plazo previsto para el cobro de los flujos de efectivo es igual o inferior a doce meses.

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



CLASE 8.ª



0L2877128

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

No obstante, el importe de la provisión que resulta de la aplicación de lo previsto en los párrafos anteriores no puede ser inferior a la que obtenga de la aplicación 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.

- 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%.



CLASE 8.ª



0L2877129

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- (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.

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. El importe de la provisión no podrá ser inferior al que resulta de la aplicación a los activos dudosos de los porcentajes mínimos de coberturas por calendario de morosidad. No obstante, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 y el ejercicio 2012 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.



CLASE 8.ª



0L2877130

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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, habiendo aplicado los porcentajes de cobertura en vigor a dicha fecha. Para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013, no se ha registrado deterioro por este concepto.

l) Comisiones

Las Comisiones se clasifican en:

- Comisiones financieras

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

- Comisiones no financieras

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

- Comisión variable

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



CLASE 8.ª



0L2877131

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

El tratamiento específico es el siguiente:

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

4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 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.



CLASE 8.ª



OL2877132

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

A fecha de liquidación y a 31 de diciembre de 2012, los riesgos aplicables al fondo son los que se exponen a continuación, no aplicando dichos riesgos a fecha de extinción del mismo (Nota 1).

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.

- 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 apreciar activos y pasivos, así como las distintas fechas de apreciación.

Riesgo de liquidez

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

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

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como líneas de liquidez, préstamos subordinados, etc..., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los derechos de crédito titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la Nota 7 y 8 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.



CLASE 8.ª



0L2877133

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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, en el caso de que 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.

Como consecuencia de la liquidación y extinción del Fondo, no existe exposición al riesgo de crédito para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013.

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre del ejercicio 2012:

	Miles de euros
	<u>2012</u>
Derechos de crédito	148 905
Deudores y otras cuentas a cobrar	347
Derivados	5 617
Otros activos financieros	<u>6</u>
Total Riesgo	<u><u>154 875</u></u>



CLASE 8.^a



0L2877134

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

6. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 28 de noviembre de 2013, no existen Activos Financieros en cartera, habiéndose extinguido el fondo en dicha fecha.

La composición de la cartera de Activos Financieros al cierre del ejercicio 2012 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2012		Total
No corriente	Corriente		
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	347	347
Derechos de crédito			
Participaciones hipotecarias	49 090	3 124	52 214
Certificados de transmisión hipotecaria	43 078	3 300	46 378
Activos dudosos	45 623	4 280	49 903
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(77)	(23)	(100)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	103	103
Intereses vencidos y pagados	-	407	407
Derivados			
Derivados de cobertura	5 617	-	5 617
Otros activos financieros	-	6	6
	<u>143 331</u>	<u>11 544</u>	<u>154 875</u>

6.1 Derechos de crédito

Tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad Gestora ha procedido a la liquidación anticipada y extinción del Fondo con fecha 28 de octubre de 2013 y 28 de noviembre, respectivamente, por lo que se ha procedido a la compra por parte del Cedente de todos los derechos de crédito.

La clasificación de los saldos al 31 de diciembre de 2012 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 11 de diciembre de 2009 adquirió Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria representados mediante títulos múltiples, por un importe igual o ligeramente inferior a 200.000 miles de euros. Los préstamos hipotecarios están garantizados mediante viviendas y en algunos casos cuentan con garantía hipotecaria sobre otros inmuebles adicionales a la vivienda.



CLASE 8.^a



OL2877135

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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).

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 Folleto.
- (ii) A realizar cuantos actos sean necesarios para mantener o ejecutar las garantías y obligaciones que se deriven de los Préstamos Hipotecarios.

El movimiento de los derechos de crédito durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 y el ejercicio 2012 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	2013			
	Saldo inicial	Adiciones	Diminuciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	52 214	-	(52 214)	-
Certificados de transmisión hipotecaria	46 378	-	(46 378)	-
Activos dudosos	49 903	-	(49 903)	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(100)	-	100	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	103	3 265	(3 368)	-
Intereses vencidos e impagados	407	-	(407)	-
	<u>148 905</u>	<u>3 265</u>	<u>(152 170)</u>	<u>-</u>
	Miles de euros			
	2012			
	Saldo inicial	Adiciones	Diminuciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Participaciones hipotecarias	54 652	-	(2 438)	52 214
Certificados de transmisión hipotecaria	51 067	-	(4 689)	46 378
Activos dudosos	60 490	-	(10 587)	49 903
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(86)	(14)		(100)
Intereses y gastos devengados no vencidos	159	4 239	(4 295)	103
Intereses vencidos e impagados	466	-	(59)	407
	<u>166 748</u>	<u>4 225</u>	<u>(22 068)</u>	<u>148 905</u>

El saldo registrado como disminuciones de las participaciones hipotecarias y de los certificados de transmisión hipotecaria, no incluye al 28 de noviembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 importe alguno de principal de los derechos de crédito considerados como fallidos y que han sido dados de baja de balance.



CLASE 8.ª



0L2877136

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

No ha habido movimiento en los derechos de crédito fallidos durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 y el ejercicio 2012.

Al 31 de diciembre de 2012, la tasa de amortización anticipada del conjunto de activos financieros fue del 3,82%.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 se han devengado intereses de Derechos de Crédito por importe de 3.344 miles de euros, de los cuales no queda importe alguno pendiente de pago o vencimiento.

Durante el ejercicio 2012 se devengaron intereses de Derechos de Crédito por importe de 4.180 miles de euros, de los que 103 miles de euros se encontraban pendientes de vencimiento y 407 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 2012.

Al 31 de diciembre de 2012, el tipo de interés medio de la cartera de Derechos de crédito ascendía al 2,96%, encontrándose el interés nominal de cada uno de los préstamos entre un tipo de interés mínimo de 2% y un tipo de interés máximo del 6,49%.

El movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 y el ejercicio 2012 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
Saldo inicial	(100)	(86)
Dotaciones	-	(14)
Recuperaciones	100	-
Traspaso a fallidos	-	-
Saldo final	-	(100)



CLASE 8.^a



0L2877137

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 el beneficio imputado en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionado con los activos deteriorados es de 100 miles de euros (beneficio de 55 miles de euros a 31 de diciembre de 2012), registrado en el epígrafe “Deterioro neto de derechos de crédito”, el cual se compone de:

	<u>Miles de euros</u> <u>2013</u>	<u>Miles de euros</u> <u>2012</u>
Deterioro derechos de crédito	-	(14)
Reversión del deterioro por liquidación del fondo	100	-
Beneficio (pérdida) neta procedente de activos fallidos	-	-
Recuperación de intereses no reconocidos	-	69
	<u>100</u>	<u>55</u>

Deterioro neto derechos de crédito

Según se indica en la Nota 2.b, hasta el ejercicio 2012 la “Recuperación de intereses no reconocidos” se incluía en el epígrafe “Deterioro neto de derechos de crédito” de la cuenta de pérdidas y ganancias, mientras que en 2013 dichos intereses se incluyen en el epígrafe “Intereses y rendimientos asimilados – Derechos de crédito” de la cuenta de pérdidas y ganancias. La “Recuperación de intereses no reconocidos” en el ejercicio 2013 ha ascendido a 79 miles de euros (2012: 69 miles de euros).

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. Al 28 de noviembre de 2013 no existe saldo pendiente por este concepto.

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.

El desglose del epígrafe de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al 28 de noviembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas bancarias		
Cuenta de tesorería	-	-
Cuenta de reinversión	-	20 668
	<u>-</u>	<u>20 668</u>



CLASE 8.^a



0L2877138

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO 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 las cantidades que se encuentren depositadas en la Cuenta de Reinversión, para hacer frente a las obligaciones de pago previstas en el Orden de Prelación de Pagos.

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.

Asimismo, se ingresará en la Cuenta de Tesorería los importes provenientes de la ejecución del Aval de la Junta de Andalucía.

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

A través de la Cuenta de Tesorería se realizarán todos los pagos del Fondo, conforme al Orden de Prelación de Pagos (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.

- Cuenta de reinversión

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

El Fondo dispone 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 semanalmente el ingreso de los importes que vayan siendo ingresados al Cedente por los titulares de los derechos de crédito.

El Cedente transfiere a la Cuenta de Tesorería abierta en el Agente de Pagos, con fecha valor el segundo Día hábil anterior a cada fecha de pago (Nota 1), 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).



CLASE 8.ª



0L2877139

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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.

Los intereses devengados por esta cuenta de Reinversión durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 ascienden a un importe de 34 miles de euros y 140 miles de euros, respectivamente, registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Intereses y rendimientos asimilados".

En esta Cuenta de Reinversión se encontraban depositadas al 31 de diciembre de 2012 las cantidades que integran el Fondo de Reserva, que se constituyó el 16 de diciembre de 2009 con cargo al Préstamo Participativo (Nota 8), por un importe de 15.600 miles de euros.

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

El Nivel Requerido del Fondo de Reserva no podrá ser inferior al 50% del Fondo de Reserva Inicial que finalmente se determine en la Fecha de Constitución.

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

1. Que el Fondo de Reserva no hubiera sido dotado por su Nivel Requerido del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago anterior.
2. Que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados Dudosos (Impagos con antigüedad inferior a 12 meses) 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 Dudosos (Impagos con antigüedad inferior a 12 meses).
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.



CLASE 8.ª



0L2877140

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

En caso de descenso de la calificación crediticia del Cedente por debajo de Baa3 a largo plazo, según la escala de calificación de Moody's, el Cedente deberá poner en práctica, en un plazo máximo de 30 Días Hábiles, una de las siguientes opciones:

- (i) constituirá un depósito en efectivo a favor del Fondo en una entidad con calificación crediticia mínima de Baa3 su deuda a largo plazo, según la escala de calificación de Moody's,
- (ii) contratará una línea de crédito incondicional, irrevocable y a primer requerimiento de la Sociedad Gestora con una entidad con una calificación crediticia mínima de su deuda Baa3 a largo plazo, según la escala de calificación de Moody's, o bien (iii) obtendrá un aval incondicional, irrevocable y a primer requerimiento, de una entidad con una calificación crediticia mínima P-1 de su deuda a corto plazo, según la escala de calificación de Moody's.

El importe del depósito, límite máximo de la línea de crédito contratada, o importe del aval será un importe equivalente al importe estimado agregado de las cuotas de principal y de intereses que generarían los Préstamos Hipotecarios durante el mes de mayor cobro de cuotas de amortización y de intereses desde la fecha de pérdida de la calificación Baa3 a largo plazo, según la escala de calificación de Moody's, en el supuesto de que la tasa de morosidad de los Préstamos Hipotecarios fuese del 0% y a una tasa de amortización anticipada del 10%.

El Fondo únicamente podrá disponer de dicho depósito, línea de crédito, o aval en el importe de las cantidades que dejase de percibir, en su caso, que correspondan al Fondo y que el Cedente reciba derivadas de los Préstamos Hipotecarios.

En el supuesto de que el Cedente recuperase de nuevo una calificación a largo plazo de, al menos, Baa3, se cancelará el depósito, línea de crédito o aval que, en su caso, se haya contratado.

Al 28 de octubre de 2013 el Fondo de reserva se ha liquidado. Al 31 de diciembre de 2012, el Fondo de reserva ascendía a 15.495 miles de euros.



CLASE 8.ª



0L2877141

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

8. PASIVOS FINANCIEROS

Al 28 de noviembre de 2013, no existen Pasivos Financieros en cartera, habiéndose extinguido el fondo en dicha fecha.

La composición de Pasivos Financieros al 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2012		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	-	-	-
Series subordinadas	141 379	10 704	152 083
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	133	133
	<u>141 379</u>	<u>10 837</u>	<u>152 216</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	99	-	99
Crédito línea de liquidez	15 600	-	15 600
Otras deudas con entidades de crédito	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	90	90
	<u>15 699</u>	<u>90</u>	<u>15 789</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	-	1 339	1 339
	<u>-</u>	<u>1 339</u>	<u>1 339</u>

Como consecuencia de la liquidación anticipada y extinción del Fondo con fecha 28 de octubre de 2013 y 28 de noviembre, respectivamente, no se presenta desglose de vencimientos de las "Obligaciones y otros valores negociables" y las "Deudas con entidades de crédito".



CLASE 8.^a



0L2877142

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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:

	31.12.2013		Fecha Constitución	
	Valor nominal	Vencimiento en años	Valor nominal	Vencimiento en años
Bonos Serie A1	-	-	40 000	1,31
Bonos Serie A2(G)	-	-	160 000	1,71
	-	-	200 000	

	31.12.2012		Fecha Constitución	
	Valor nominal	Vencimiento en años	Valor nominal	Vencimiento en años
Bonos Serie A1	-	-	40 000	1,31
Bonos Serie A2(G)	152 083	4,92	160 000	7,71
	152 083		200 000	

La emisión de Bonos de Titulización realizada el 16 de noviembre de 2009, por un importe inicial de 200.000 miles de euros (Nota 1), compuesta por dos series:

- Serie no subordinada:
 - Bonos que integran la Serie A1 compuesta por 400 bonos de 100 miles euros de valor nominal cada uno, por importe nominal total 40.000 miles de euros, representados mediante anotaciones en cuenta.

La amortización de los Bonos de la Serie A1 se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago, por el importe de la Cantidad Disponible para Amortización aplicada a los Bonos de la Serie A1 conforme a las reglas de distribución y aplicación establecidas en el apartado 4.9.2.3 del Folleto de Emisión.

La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie A1 tendrá lugar en la primera Fecha de Pago del Fondo (Nota 1).



CLASE 8.ª



0L2877143

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

- Serie subordinada:

- Bonos que integran la Serie A2(G), garantizada por el Aval de la Junta de Andalucía, compuesta por 1.600 bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno, por importe de 160.000 miles de euros representados mediante anotaciones en cuenta.

La Junta de Andalucía otorga el aval que garantiza el pago de las obligaciones económicas exigibles al Fondo derivadas del principal e intereses de los Bonos de esta Serie.

La amortización de los Bonos de la Serie A2(G) se realizará a prorrata entre los Bonos de la misma Serie mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por el importe de la Cantidad Disponible para Amortización aplicada a los Bonos de la Serie A2(G) conforme a las reglas de distribución y aplicación establecidas en el apartado 4.9.2.3 del Folleto de Emisión.

La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie A2(G) tendrá lugar una vez hubieran sido amortizados los Bonos de la Serie A1 en su totalidad, salvo que concurran las circunstancias para la Amortización a prorrata de la Clase A establecidas en el apartado 4.9.2.2 del Folleto de Emisión.

La cantidad devengada para la amortización de los Bonos de la Serie A2(G) que no pueda ser atendida conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación (Nota1), será cubierta con cargo al Aval de la Junta de Andalucía.

La Cantidad Disponible para Amortización se distribuirá a prorrata entre los Bonos de las Series A1 y A2(G), siempre que, previo a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro Acumulado de Participaciones y los Certificados con una antigüedad de impago superior a 12, sea superior al 6% del Saldo Inicial de las Participaciones y los Certificados.

En cada Fecha de Pago (Nota 1), la cantidad que se destinará a la amortización de Bonos, será un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:

- (i) La diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos de las Series A1 y A2(G) (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados Dudosas con antigüedad de impago inferior a 12 meses, correspondiente al último día del mes anterior al de la Fecha de Pago; y
- (ii) Los Recursos Disponibles en esa Fecha de Pago, deducidos los importes correspondientes a los conceptos indicados en los apartados (i) a (iii) del Orden de Prelación de Pagos (Nota 1).



CLASE 8.^a



0L2877144

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

En consecuencia, las Participaciones y los Certificados Fallidos, darán lugar a la amortización de los Bonos de las Series A1 y A2(G), por un importe igual a su Saldo Nominal Pendiente de Cobro correspondiente al último día del mes natural anterior a la Fecha de Pago en curso. Para dicha amortización se utilizarán los Recursos Disponibles del Fondo, y siempre tras el pago de todos aquellos compromisos que precedan a éste en el Orden de Prelación de Pagos (Nota 1). En el caso de que no existan Recursos Disponibles suficientes para realizar estos pagos, los correspondientes importes quedarán pendientes de amortización para la Fecha de Pago inmediata siguiente.

Se considera la fecha de amortización definitiva de los Bonos el 25 de enero de 2052. No obstante la Sociedad Gestora procederá a la liquidación anticipada del Fondo y, con ello, la amortización de Bonos en los siguientes supuestos:

- (i) Cuando se produzca una modificación de la normativa fiscal, de conformidad con la normativa aplicable al Fondo y a los Bonos por él emitidos que, a juicio de la Sociedad Gestora, afecte significativamente, y de forma negativa, al equilibrio financiero del Fondo.
- (ii) Cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, concurren circunstancias excepcionales que hagan imposible, o de extrema dificultad, el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo.
- (iii) 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, cuatro meses, no se hubiese designado una nueva sociedad gestora.
- (iv) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los valores emitidos o se prevea que se va a producir.
- (v) Cuando transcurran treinta meses desde el vencimiento del último Préstamo Hipotecario agrupado en el Fondo.
- (vi) En el supuesto de que la totalidad de los titulares de los Bonos y las contrapartidas de los Contratos del Fondo (incluida la Junta de Andalucía) notifiquen a la Sociedad Gestora su interés en la amortización total de los Bonos, la Sociedad Gestora como representante del Fondo, podrá proceder a la liquidación anticipada del mismo.



CLASE 8.ª



OL2877145

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

El movimiento de los Bonos durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 y durante el ejercicio 2012, ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	
	Serie no Subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	-	152 083
Amortización	-	(152 083)
Saldo final	-	-

	Miles de euros	
	2012	
	Serie no Subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	10 083	160 000
Amortización	(10 083)	(7 917)
Saldo final	-	152 083

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.

Por otra parte, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, se han devengado intereses por un importe de 617 miles de euros y de 1.702 miles de euros, respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas".

Al 28 de noviembre de 2013 no existen intereses que se encuentren pendientes de vencimiento.

A 31 de diciembre de 2012 el importe de los intereses que se encontraban pendientes de vencimiento, contabilizados en el epígrafe del balance de situación de "Intereses y gastos devengados no vencidos", ascendía a 133 miles de euros.



CLASE 8.^a



0L2877146

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

En el siguiente cuadro se muestra el tipo de interés medio anual aplicado durante el ejercicio 2012 de cada uno de los tipos de bonos emitidos y vivos durante dicho ejercicio:

	Tipo medio aplicado 2012
Serie A1	0,000%
Clase A2(G)	0,501%

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

	<u>Moody's Investors Service España, S.A.</u> 2012	<u>DBRS</u> 2012
Bonos Serie A1	A3	AAA
Bonos Serie A2(G)	Baa1	AA (high)

8.2 Deudas con entidades de crédito

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

i) Préstamo Subordinado

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, contrató con fecha 11 de diciembre de 2009 con el Cedente un préstamo subordinado. La entrega de dicho préstamo se realizó en dos disposiciones:

- La primera disposición, por un importe 265 miles de euros, estaba destinada al pago de los gastos iniciales del Fondo correspondientes a la Constitución del Fondo y a la emisión de los Bonos. La entrega del importe de la primera disposición se realizó el 16 de diciembre de 2009.
- La segunda disposición, por un importe máximo de 1.200 miles euros, está destinada exclusivamente a cubrir el desfase correspondiente existente en la primera Fecha de Pago del Fondo, entre el devengo de intereses hasta dicha Fecha de Pago y el cobro de los intereses de los Préstamos Hipotecarios anteriores a la primera Fecha de Pago. El importe definitivo y entrega de la segunda disposición lo determinará la Sociedad Gestora antes del segundo Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago, 26 de abril de 2010.

El vencimiento del Préstamo Subordinado tendrá lugar en la fecha de liquidación del Fondo. No obstante lo anterior, la amortización del Préstamo Subordinado se realizara en cada Fecha de Pago por un importe igual a un 50% 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 (Nota 1).



CLASE 8.^a



0L2877147

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013, y debido a la liquidación anticipada (mencionada en la nota 1.b), se ha amortizado por completo el préstamo subordinado (2012: 184 miles de euros).

El movimiento del Préstamo Subordinado durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 y durante el ejercicio 2012 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial al 1 de enero de 2013	<u>99</u>
Segunda disposición	-
Amortización del ejercicio	<u>(99)</u>
Saldo al 28 de noviembre de 2013	<u>-</u>
	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial al 1 de enero de 2012	<u>283</u>
Segunda disposición	-
Amortización del ejercicio	<u>(184)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>99</u>

El Préstamo Subordinado genera unos intereses que son calculados 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%, aplicado sobre el principal del Préstamo Subordinado pendiente de reembolso. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo y el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 los intereses devengados por este concepto han ascendido a mil euros. No hay importe pendiente de pago al 28 de noviembre de 2013 por este concepto.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 los intereses devengados por este concepto ascendieron a 3 miles de euros. El importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2012 ascendió a mil euros, recogido en el epígrafe de balance Deudas con entidades de crédito a corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2012, el importe de préstamo subordinado ascendía a 99 miles de euros.



CLASE 8ª



0L2877148

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ii) Préstamo Participativo

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, contrató con fecha 11 de diciembre de 2009 con el Cedente un préstamo participativo, cuya finalidad es la dotación inicial del Fondo de Reserva (Nota 7), por un importe de 15.600 miles de euros.

La entrega de dicho importe se realizó el 16 de diciembre de 2009 mediante un ingreso en la Cuenta de Reinversión (Nota 7).

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, con sujeción al Orden de Prelación de Pagos (Nota 1).

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

- “Remuneración fija del Préstamo Participativo”: el principal del Préstamo Participativo devengará un tipo de interés anual variable trimestralmente igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses más un margen del 1%. La Remuneración fija se liquidará en cada una de las Fechas de Pago, y se calculará tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Periodo de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por 360 días.
- “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),

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013, y debido a la liquidación anticipada (mencionada en la nota 1.b), se ha amortizado por completo el préstamo participativo. Durante este periodo y durante el ejercicio 2012 se han devengado intereses por un importe de 158 miles de euros y 275 miles de euros, respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de “Intereses y cargas asimiladas”.

Al 28 de noviembre de 2013 no existen pendientes de pago intereses vencidos e impagados.

Al 31 de diciembre de 2012 el importe de los intereses pendientes de pago ascendía a 34 miles de euros, y 56 miles de euros se encuentran vencidos e impagados estando registrados en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito).



CLASE 8.ª



0L2877149

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Todas las cantidades que deban abonarse al Cedente, en virtud de lo establecido en los párrafos anteriores estarán sujetas al Orden de Prelación de Pagos (Nota 1).

Las cantidades que, en concepto de remuneración fija y reembolso de principal, no hubieran sido entregadas al Cedente se harán efectivas en las siguientes Fechas de Pago en que los Recursos Disponibles permitan dicho pago.

Las cantidades debidas al Cedente, en virtud de la remuneración fija y la amortización del principal del Préstamo Participativo, y no entregadas en virtud de lo previsto en los párrafos anteriores no devengarán intereses de demora a favor de éste.

La no confirmación en la Fecha de Suscripción de alguna de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por la Agencia de Calificación constituirá un supuesto de resolución del Contrato de Préstamo Participativo.

Al 31 de diciembre de 2012, el importe de préstamo participativo ascendía a 15.600 miles de euros.

9. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

Los instrumentos financieros derivados que tenía contratado el Fondo a 31 de diciembre de 2012 se consideran operaciones de cobertura de flujos de efectivo.

Con fecha 11 de diciembre de 2009, el Cedente y la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, firmaron un contrato de permuta de intereses (en adelante, el SWAP) cuyas fechas de liquidación coinciden con las fechas de pago de los Bonos. Dicho contrato de permuta de intereses ha sido contratado por el Fondo para mitigar el riesgo de tipo de interés por la diferencia entre el tipo de interés de la cartera de Préstamos Hipotecarios y el tipo de interés a pagar de los Bonos de Titulización.

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

- Cantidades a pagar por la Sociedad Gestora en nombre y representación del Fondo: suma de todas las cantidades de intereses de las Participaciones y Certificados pagados por los Deudores durante los tres períodos de cobros inmediatamente anteriores a la fecha de liquidación en curso y que efectivamente hayan sido transferidas al Fondo.
- Cantidades a pagar por el Cedente será igual: a la suma de, el resultado de multiplicar el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las Participaciones y los Certificados por el tipo de Interés de Referencia de los Bonos para el Período de Devengo de Intereses en curso más el margen medio ponderado de los Bonos más un diferencial de 0,50%, y el importe a que ascienda en la Fecha de Pago correspondiente, la comisión devengada por el contrato de administración para el nuevo administrador, en caso de sustitución del Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios agrupados en el Fondo.



CLASE 8.ª



0L2877150

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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.

El importe de los intereses devengados durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 por las permutas de tipo de interés ha ascendido a un importe de 1.872 miles de euros a favor del Cedente, 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 en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 por las permutas de tipo de interés ascendió a un importe de 1.853 miles de euros a favor del Cedente, 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 pendientes de pago, ascendieron a 842 miles de euros, los cuales fueron 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”.

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 es el siguiente:

	<u>2012</u>
Activo / (Pasivo) por derivados de cobertura a largo plazo	5 617
Activo / (Pasivo) por derivados de cobertura a corto plazo	<u>(1 339)</u>
	<u>4 278</u>

El Fondo realiza el desglose del valor razonable de los derivados entre corriente y no corriente, en base al cálculo de la proporción que representan los doce meses siguientes a la fecha de valoración respecto de la vida estimada del Fondo, siendo al 31 de diciembre de 2012 el valor razonable negativo a corto plazo de 1.339 miles de euros y el valor razonable positivo a largo plazo de 5.617 miles de euros

Al 31 de diciembre de 2012, el Fondo tenía registrado en la cuenta “Ajustes repercutidos en balance de Ingresos y Gastos reconocidos – Coberturas de flujos de efectivo” del balance de situación un importe acreedor de 5.120 miles de euros. Al 28 de noviembre de 2013 el fondo se ha extinguido, no registrando importe alguno por este concepto.

Al 31 de diciembre de 2013, el resultado neto negativo derivado de los instrumentos de cobertura asciende a 1.872 miles de euros (2012: 1.853 miles de euros de resultado neto negativo).



CLASE 8.ª



0L2877151

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

10. OTROS GASTOS DE GESTIÓN CORRIENTE

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

- Comisión de administración de la Sociedad Gestora

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

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, se ha devengado por este concepto una comisión por importe de 55 miles de euros y 34 miles de euros, respectivamente. La evolución, en el 2013, del importe pagado por este concepto se justifica por las gestiones adicionales que suponen la liquidación del Fondo.

Al 28 de noviembre de 2013, no queda pendiente de pago ningún importe por este concepto. Al 31 de diciembre de 2012 el importe pendiente de pago por este concepto ascendía a 6 miles de euros, registrado 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 periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, se ha devengado por estos conceptos una comisión por importe de 15 miles de euros y de 18 miles de euros.

Al 28 de noviembre de 2013, no queda pendiente de pago ningún importe por este concepto. Al 31 de diciembre de 2012 el importe pendiente de pago por este concepto ascendía a 3 miles de euros, registrado 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.



CLASE 8.ª



OL2877152

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

A 28 de noviembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 la diferencia entre los ingresos y gastos devengados por el Fondo ha sido positivo, generándose, por tanto, un margen de intermediación a favor del Cedente de 692 miles de euros y 453 miles de euros, respectivamente.

Al 28 de noviembre de 2013, no queda pendiente de pago ningún importe por este concepto. Al 31 de diciembre de 2012, el importe pendiente de pago por este concepto ascendía un importe de 1.059 miles de euros.

11. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

11.1 Liquidaciones de Cobro y pagos.

El detalle de las liquidaciones de cobros y pagos habidas a lo largo del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 y el ejercicio 2012 se presenta a continuación:

<i>Liquidación de cobros y pagos del período</i>	2013 Real	2012 Real
<u>Derechos de crédito clasificados en el Activo</u>		
Cobros por amortizaciones ordinarias	6 187	8 533
Cobros por amortizaciones anticipadas	140 291	6 365
Cobros por intereses ordinarios	2 220	3 231
Cobros por intereses previamente impagados	820	1 088
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	1 497	2 817
Otros cobros en especie	-	-
Otros cobros en efectivo	-	-
	<u>Ejercicio 2013</u>	<u>Ejercicio 2012</u>
<u>Series emitidas clasificadas en el Pasivo</u>		
Pagos por amortización ordinaria (serie A1)	-	10 083
Pagos por amortización ordinaria (serie A2 G)	152 083	7 916
Pagos por intereses ordinarios (serie A1)	-	70
Pagos por intereses ordinarios (serie A2 G)	750	2 070
Pagos por amortizaciones anticipadas (serie A1)	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (serie A2 G)	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (serie A1)	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (serie A2 G)	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (serie A1)	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (serie A2 G)	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	15 699	184
Pagos por intereses de préstamos subordinados	249	261
Otros pagos del período	-	-



CLASE 8.^a



0L2877153

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO 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, entendida esta última, como los cobros y pagos que estaban previstos para el período (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 los actuales, presentada a continuación:

	Hipótesis momento inicial	2012
Tipo de interés medio de la cartera	4,17%	2,96%
Tasa de amortización anticipada	5%	3,82%
Tasa de fallidos	1,15%	0%
Tasa de recuperación de fallidos	60%	0%
Tasa de morosidad (PH's/CTH's)	2,87%	36,48/30,04%
Loan to value medio	59,24%	51,66%
Fecha de liquidación anticipada del fondo	28/04/2023	29/04/2024

Ni a 28 de noviembre de 2013 ni al 31 de diciembre de 2012 el Fondo presentaba impagados en ninguna de las diferentes series de Bonos en circulación.

En el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, el Fondo ha dispuesto de mejoras crediticias (Fondo de Reserva) para hacer frente al pago de las series.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 y el ejercicio 2012 el Fondo ha abonado al cedente en concepto de remuneración variable del préstamo participativo, 1.986 miles de euros y 184 miles de euros, respectivamente, siendo abonados estos importes en las siguientes liquidaciones conforme al folleto:

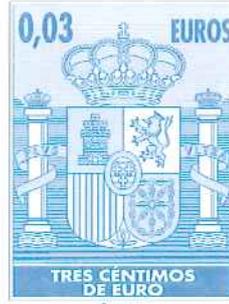
Fecha de liquidación	2013	Fecha de liquidación	2012
28/01/2013	-	30/01/2012	-
29/04/2013	-	30/04/2012	110
29/07/2013	-	30/07/2012	74
28/10/2013	1 986	29/10/2012	-
	1 986		184

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



0L2877154

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO 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 del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 ascienden a 7 miles de euros en ambos periodos. No se han prestado otros servicios, ni por parte de esta Firma ni por parte de Firmas asociadas a la firma mencionada anteriormente en ambos periodos.

Los instrumentos financieros han sido valorados a 28 de noviembre de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, 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 periodo comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013, el Fondo no tiene saldo pendiente de pago debido a la liquidación del Fondo.



CLASE 8.^a



0L2877155

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

14. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al 28 de noviembre de 2013, no se han puesto de manifiesto otras 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.



CLASE 8.ª



0L2877156

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO I

El Balance de situación inmediatamente anterior a la Fecha en la que se decidió la Liquidación es como sigue:

	<u>Miles de euros</u> <u>27/10/2013</u>
ACTIVO	
A) ACTIVO NO CORRIENTE	-
I. Activo financiero a largo plazo	-
Derechos de crédito	-
Préstamos a empresas	-
Activos dudosos	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-
Derivados	-
II. Activos por impuestos diferido	-
III. Otros activos no corrientes	-
B) ACTIVO CORRIENTE	158 049
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta	-
V. Activos financieros a corto plazo	139 591
Deudores y otras cuentas a cobrar	317
Derechos de crédito	138 924
Participaciones hipotecarias	50 051
Certificados de transmisión hipotecaria	45 300
Activos dudosos	43 161
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(100)
Intereses y gastos devengados no vencidos	133
Intereses y gastos vencidos e impagados	379
Derivados	344
Derivados de cobertura	344
Otros activos financieros	6
Otros	6
VI. Ajustes por periodificaciones	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18 458
Tesorería	18 458
TOTAL ACTIVO	<u>158 049</u>



CLASE 8.ª



0L2877157

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

	Miles de euros
	<u>27/10/2013</u>
PASIVO	
A) PASIVO NO CORRIENTE	-
I. Provisiones a largo plazo	-
II. Pasivos financieros a largo plazo	-
Obligaciones y otros valores negociables	-
Deudas con entidades de crédito	-
Derivados	-
III. Pasivo por impuesto diferido	-
B) PASIVO CORRIENTE	158 277
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-
V. Provisiones a corto plazo	-
VI. Pasivos financieros a corto plazo	156 859
Obligaciones y otros valores negociables	139 532
Series no subordinadas	139 404
Series subordinadas	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	128
Deudas con entidades de crédito	15 934
Préstamo subordinado	15 699
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	35
Intereses vencidos e impagados	200
Derivados	1 393
Otros pasivos financieros	-
VII. Ajustes por periodificaciones	1 418
Comisiones	1 418
Otros	-
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(228)
VIII. Activos financieros disponibles para la venta	-
IX. Cobertura de flujos de efectivo	(228)
X. Otros ingresos/ganancias y gastos /pérdidas reconocidos	-
XI. Gastos de constitución en transición	-
	-
TOTAL PASIVO	<u>158 049</u>



CLASE 8.^a



0L2877158

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

ANEXO II

El Estado de flujos de efectivo del período comprendido entre la fecha inmediatamente anterior a la fecha de liquidación del Fondo y la fecha de extinción es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u> <u>28/11/2013</u>
A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(2 596)
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	(571)
Intereses cobrados de los activos titulizados	518
Intereses pagados por valores de titulización	(185)
Intereses cobrados /pagados por operaciones con derivados	(667)
Intereses cobrados de inversiones financieras	11
Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito	(248)
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo	(2 025)
Comisiones pagadas a la sociedad gestora	(35)
Comisiones pagadas por administración de activos titulizados	-
Comisiones pagadas al agente financiero	(4)
Comisiones variable pagadas	(1 986)
3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo	-
Cobros procedentes de la enajenación de activos no corrientes mantenidos para la venta	-
Otros	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN	(16 167)
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	-
Cobros por emisión de valores de titulización	-
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros	-
Pagos por adquisición de derechos de crédito	-
6. Flujos de caja netos por amortizaciones	(433)
Cobros por amortización de derechos de crédito	138 972
Pagos por amortización de valores de titulización	(139 405)
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	(15 734)
Pagos por amortización de préstamos o créditos	(15 699)
Otros deudores y acreedores	(35)
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	(18 763)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	18 763
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	-



CLASE 8.^a



0L2877159

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2013

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 11 de diciembre 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 (16 de diciembre de 2009). Actúa como Agente Financiero del Fondo Unicaja (Montes de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga, y Antequera), con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 2.000 Bonos de Titulización Hipotecaria en dos series.

- La Serie A1, integrada por 400 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% .
- La Serie A2(G), avalada por la Junta de Andalucía, integrada por 1.600 Bonos que devengan a un interés nominal anual variable, con un pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,30% .

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

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

- 1) Un préstamo subordinado compuesto por dos disposiciones:
 - Una primera disposición, por importe de 265.000,00 euros, destinado exclusivamente al pago de los Gastos Iniciales, que será efectivo en la fecha de desembolso.
 - Una segunda disposición, por un importe de 933.124,98 euros, destinado a cubrir el desfase correspondiente existente en la primera Fecha de Pago del Fondo entre el devengo de intereses hasta dicha Fecha de Pago y el cobro de los intereses de los Préstamos Hipotecarios anteriores a la primera Fecha de Pago. Tendrá lugar el segundo Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago mediante su ingreso en la cuenta de tesorería.
- 2) Un préstamo participativo por un importe de 15.600.000,00 euros destinados a la dotación del Fondo de Reserva, que tendrá lugar el día de la Fecha de Desembolso.

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. Su nivel será el menor entre su importe inicial y la cantidad mayor entre: a) el 15,6% del saldo nominal pendiente de cobro de los bonos o b) el 7,8% sobre el saldo inicial de los Bonos.



CLASE 8.ª



0L2877160

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2013

El Nivel Requerido del Fondo de Reserva no podrá ser inferior al 50% del dotado en la Fecha de Constitución.

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 Abril de 2010.

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. La Sociedad Gestora procedió a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 28/10/2013 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

Puede obtenerse información más completa y actualizada sobre el Fondo en las páginas de Titulización de Activos SGFT en Internet: <http://www.tda-sgft.com>.



CLASE 8.ª



0L2877161

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2013

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1 FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

INFORMACION SOBRE EL FONDO a 31 de diciembre de 2013

I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS

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

II. BONOS

	TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:		
a) ES0381393000	0	0
b) ES0381393018	0	0
2. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0381393000		0,00%
b) ES0381393018		0,00%
3. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
4. Intereses devengados no pagados:		0
5. Intereses impagados:		0



CLASE 8.ª



0L2877162

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2013

6. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2013):		
a) ES0381393000		0,000%
b) ES0381393018		0,000%

7. Pagos del periodo			
		<u>Amortización de principal</u>	<u>Intereses</u>
a) ES0381393000		0	0
b) ES0381393018		152.084.000	751.000

III. LIQUIDEZ

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

IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS

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

V. PAGOS DEL PERIODO

1. Comisiones Variables Pagadas 2013	1.986.000
--------------------------------------	-----------

VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2013	61.000
2. Variación 2013	79,41%



CLASE 8.ª



OL2877163

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2013

VII. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

1. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
ES0381393000	SERIE A1	DBRS	AAA sf	
ES0381393000	SERIE A1	MDY	A3 sf	Aaa sf
ES0381393018	SERIE A2 (G)	DBRS	A (high) sf	
ES0381393018	SERIE A2 (G)	MDY	Baa2 sf	Aaa sf

VIII. RELACIÓN CARTERA-BONOS

<u>A) CARTERA</u>		<u>B) BONOS</u>	
Saldo Nominal Pendiente de Cobro No Fallido*:	0,00	SERIE A1	0,00
		SERIE A2	0,00
Saldo Nominal Pendiente de Cobro Fallido*:	0,00		
TOTAL:	0,00	TOTAL:	0,00

* Fallido: Según criterio tal y como informa el Folleto



CLASE 8.^a



0L2877164

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2013

[1] Se consideran Certificados de Transmisión Hipotecarias y Participaciones Hipotecarias Fallidos aquellos cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 11 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/2004 del Banco de España.

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

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



CLASE 8.^a



0L5942498

UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA 1, FONDO TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

D^a Teresa Saez Ponte
Presidente

D^a. Raquel Martínez Cabañero
Vicepresidente

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

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

D. Miguel Angel Troya Ropero

D. Pedro Dolz Tomey

D. Antonio Martínez Martínez

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 los estados financieros intermedios y el informe de gestión de UNICAJA ANDALUCIA FTVIVIENDA TDA1, Fondo de Titulización de Activos correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 28 de noviembre de 2013, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 31 de marzo de 2014, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 58 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del 0L2877107 al 0L2877164 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, 31 de marzo de 2014

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana
Secretario del Consejo