

TDA EMPRESAS 2 - Fondo de Titulización de Activos

LIQUIDACION DEL PERIODO 11/10/10 - 27/01/11

| | Euros |
|---------------------------------------------------------|----------------------|
| I. Situación al 11/10/10: | 51.174.105,80 |
| Fondo de Reserva | 50.000.000,00 |
| Préstamo Subordinado (Desfase) | 1.150.000,00 |
| Otros Recursos (dif. Bonos - PHs) | 0,03 |
| Resto Préstamo Subordinado (Gastos Iniciales) | 24.105,77 |
| II. Fondos recibidos del emisor | 12.283.333,95 |
| Principal: | |
| Según calendario hasta 31/12/10: | 7.388.502,03 |
| Amort. Anticipada hasta 31/12/10: | 3.161.100,15 |
| Intereses: | 1.684.347,47 |
| Avance técnico neto (1): | 49.384,30 |
| Principal: | 44.032,51 |
| Intereses: | 5.351,79 |
| III. Subtotal a Cuenta de reinversión (I + II): | 63.457.439,75 |
| IV. Total intereses de la reinversión: | 121.023,97 |
| Intereses de la Cta. De Reinversión | 121.023,97 |
| V. Recursos disponibles (III + IV): | 63.578.463,72 |
| VI. Varios: | 13.849,32 |
| VII. Pago a los Bonos: | 11.483.929,17 |
| Bonos A: | |
| Intereses correspondientes al 27/01/11: | 607.225,50 |
| Retenciones practicadas a los bonos: | -115.380,66 |
| Amortización correspondiente al 27/01/11: | 10.549.609,17 |
| Bonos B: | |
| Intereses correspondientes al 27/01/11: | 327.094,50 |
| Retenciones practicadas a los bonos: | -62.150,14 |
| Amortización correspondiente al 27/01/11: | 0,00 |
| Reinversión o devolución de las retenciones (2): | 177.530,80 |
| VIII. Saldo disponible (V - VI - VII):: | 52.080.685,23 |
| Distribución del saldo disponible: | |
| Fondo de Reserva 11/10/10: | 50.000.000,00 |
| Aportación al Fondo de Reserva | 0,00 |
| Intereses Préstamo Subordinado | 7.721,63 |
| Amortización Préstamo Subordinado | 886.856,80 |
| Remuneración Fija Préstamo Participativo pagada | 299.250,00 |
| Amortización Préstamo Participativo | 0,00 |
| Remuneración Variable Préstamo Participativo | 886.856,80 |
| Fondo de Reserva 27/01/11: | 50.000.000,00 |

(1) Avance técnico solicitado:

| | |
|--------------------|-----------|
| Trimestre anterior | 0,00 |
| Trimestre actual | 49.384,30 |

(2) Reinvertido hasta el 21/02/11

Destinatarios: CNMV; AIAF.



Nº: 776/11

Titulización de Activos, SGFT,S.A.
Orense, 69
28020 Madrid
Tel.:917020808
<http://www.tda-sgft.com>
TDA EMPRESAS 2/liq.trim/Ene11

TDA EMPRESAS 2**Fondo de Titulización de Activos****INFORMACION A LOS INVERSORES**

FECHA DE PAGO: 27 de Enero de 2011

Importes en euros

I. BONOS A ES0377105004 Sobre 1563 bonos Por Bono

| | | |
|-----------------------------------------------------------|------------------|--------------|
| 1. Saldo inicial (11/10/10): | 156.300.000,00 € | 100.000,00 € |
| 2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago: | 156.300.000,00 € | 100.000,00 € |
| 3. Intereses devengados y pagados en esta Fecha de Pago: | 607.225,50 € | 388,50 € |
| 4. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago: | 10.549.609,17 € | 6.749,59 € |
| 5. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago: | 145.750.390,83 € | 93.250,41 € |
| 6. Porcentaje pendiente de vencimiento: | 93,250410% | 93,250410% |

II. BONOS B ES0377105012 Sobre 437 bonos Por Bono

| | | |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
| 1. Saldo inicial (11/10/10): | 43.700.000,00 € | 100.000,00 € |
| 2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago: | 43.700.000,00 € | 100.000,00 € |
| 3. Intereses devengados y pagados en esta Fecha de Pago: | 327.094,50 € | 748,50 € |
| 4. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago: | 0,00 € | 0,00 € |
| 5. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago: | 43.700.000,00 € | 100.000,00 € |
| 6. Porcentaje pendiente de vencimiento: | 100,000000% | 100,000000% |

III. EL FONDO Importes en euros

| | |
|------------------------------------------------------|------------------|
| 1. Saldo de participaciones hipotecarias a 31/12/10: | 189.381.594,38 € |
| a) No Fallidas: | 189.381.594,38 € |
| b) Fallidas: | 0,00 € |
| 2. Amortización del periodo hasta 31/12/10 | 10.549.602,18 € |
| a) Según calendario: | 7.388.502,03 € |
| b) Amortización anticipada hasta 31/12/10: | 3.161.100,15 € |
| 3. Tasa de amortización anticipada (anualizada): | |
| a) Último año: | 0,00% |
| b) Último semestre: | 0,00% |
| c) Último trimestre: | 6,25% |
| 4. Porcentaje de impago entre 3 y 6 meses: | 0,10% |
| 5. Porcentaje de impago entre 7 y 11 meses: | 0,00% |
| 6. Porcentaje de fallidos (1): | 0,00% |
| 7. Nivel de Impago (2) | 0,00% |

(1) Saldo pendiente de las participaciones hipotecarias fallidas según definición del Folleto de Emisión (retraso de 12 meses y otras causas), sobre el saldo pendiente total.

(2) Importe de principal de las Participaciones Hipotecarias con morosidad superior a 90 días en la Fecha de Cobro inmediata anterior a la Fecha de Pago en curso, sobre el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias.

Destinatarios: Emisor; CNMV; AI AF.



Nº: 777/11

Titulización de Activos, (SGFT), S.A.

Orense, 69

28020 Madrid

Tel.: 917020808

<http://www.tda-sgft.com>

TDA EMPRESAS 2\Info-inver\Ene11

TDA EMPRESAS 2, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

INFORMACION CORRESPONDIENTE AL TRIMESTRE: 11/10/10-27/01/11

I. DATOS GENERALES SOBRE EL FONDO

| | |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Fecha de Constitución del Fondo | 7 de octubre de 2010 |
| Fecha Emisión Bonos | 7 de octubre de 2010 |
| Fecha Final Amortización Bonos (teórica) (8% TAA) | 28 de julio de 2014 |
| Sociedad Gestora | Titulización de Activos, SGFT,S.A. |
| Emisores Derechos Credito | Banco Guipuzcoano |
| Agente de Pagos | Banco Sabadell |
| Negociación Mercado | Mercado AIAF |
| Agencia de Calificación | Moody's Investors Service, Standard & Poor's |
| Calificación | Bonos A: Aaa (Moody's) / AAA (S&P) Bonos B: Baa1 (Moody's) |

II. VALORES EMITIDOS POR EL FONDO

| Nombre | Bonos de Titulización TDA EMPRESAS 2 |
|-------------------------------------------|--------------------------------------|
| Serie A: | |
| Código ISIN | ES 0377105004 |
| Nominal en circulación total (inicial) | 156.300.000,00 Euros |
| Nominal en circulación total (actual) | 145.750.390,83 Euros |
| Nominal en circulación unitario (inicial) | 100.000,00 Euros |
| Nominal en circulación unitario (actual) | 93.250,41 Euros |
| Serie B: | |
| Código ISIN | ES 0377105012 |
| Nominal en circulación total (inicial) | 43.700.000,00 Euros |
| Nominal en circulación total (actual) | 43.700.000,00 Euros |
| Nominal en circulación unitario (inicial) | 100.000,00 Euros |
| Nominal en circulación unitario (actual) | 100.000,00 Euros |

III. INFORMACION INCLUIDA

| |
|--------------------------------------------------------------------|
| * Liquidación del Período:11/10/10-27/01/11 |
| * Flujos de Caja del Período:11/10/10-27/01/11 |
| * Información a los inversores. Fecha de Pago: 27 de Enero de 2011 |

TDA EMPRESAS 2\INFO.trim\Ene11

TDA EMPRESAS 2**Fondo de Titulización de Activos****FLUJOS DE CAJA DEL PERÍODO: 11/10/10 - 27/01/11**

| I. INVERSIONES/FINANCIACIONES | Euros | |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | <u>Ingresos</u> | <u>Pagos</u> |
| Amortización Bonos Titulización Hip. | | 10.549.609,17 |
| Amortización Participaciones Hip. | 10.549.602,18 | |
| Amortización Ptmos. Subordinados | | 886.856,80 |
| Desembolso Préstamo Desfase | 1.150.000,00 | |
| Resto Préstamo de Gastos iniciales | 24.105,77 | |
| Otros Recursos (dif. Bonos - Derechos Crédito) | 0,03 | |
| II. INTERESES | | |
| Intereses pagados a los BTH | | 934.320,00 |
| Intereses recibidos de las PHs | 1.684.347,47 | |
| Intereses Ptmos. Subordinados | | 306.971,63 |
| Intereses Inversiones Temporales | 121.023,97 | |
| Avance Técnico Neto | 49.384,30 | |
| III. GASTOS | | |
| Comisiones Periódicas: | | 13.849,32 |
| Remuneración Variable Préstamo Participativo | | 886.856,80 |
| Total Ingresos/Pagos | 13.578.463,72 | 13.578.463,72 |
| Saldo Inicial 11/10/10 | 50.000.000,00 | |
| A Inversiones Temporales | | 50.000.000,00 |
| Total | 63.578.463,72 | 63.578.463,72 |
| Retenciones practicadas el 27/01/11 | 177.530,80 | |
| A Inv.Temporales hasta el 21/02/11 | | 177.530,80 |

Destinatarios: CNMV; AIAF.

**Nº: 782/11**

Titulización de Activos, SGFT,S.A.

Orense, 69

28020 Madrid

Tel.:917020808

<http://www.tda-sgft.com>

TDA EMPRESAS 2\fluj.trim\Ene11