

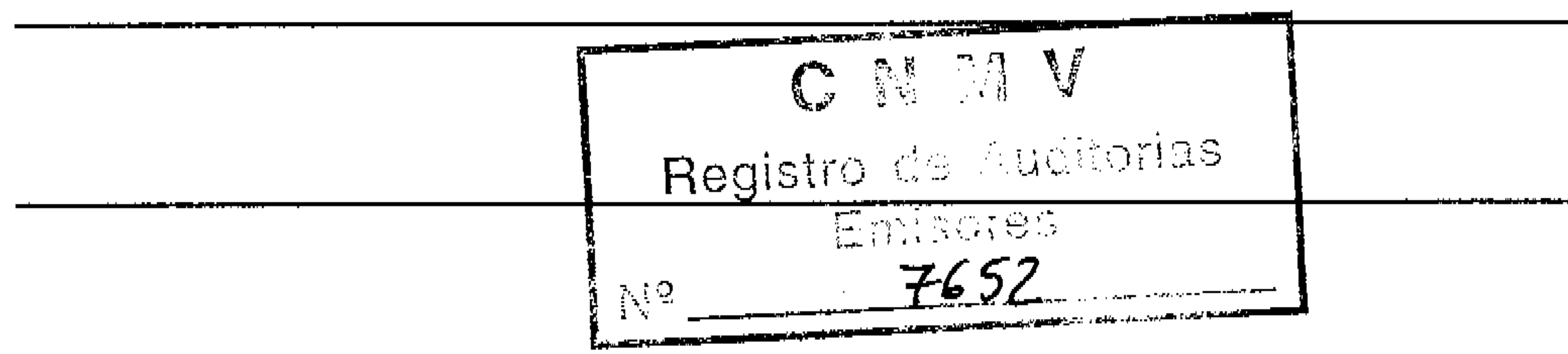
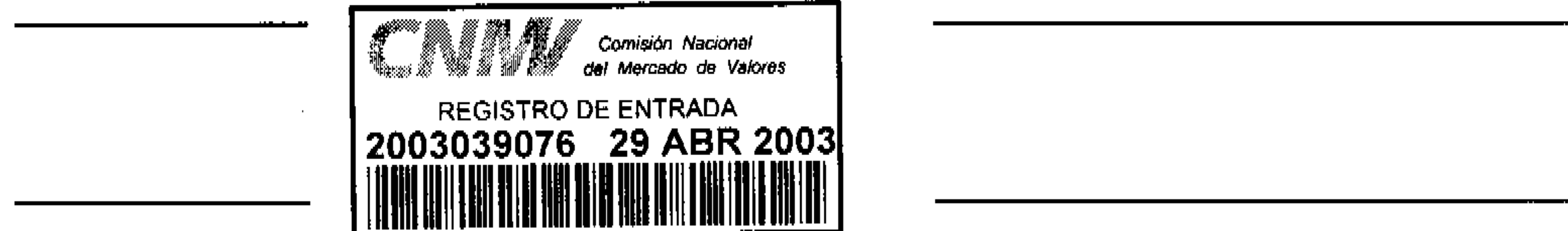


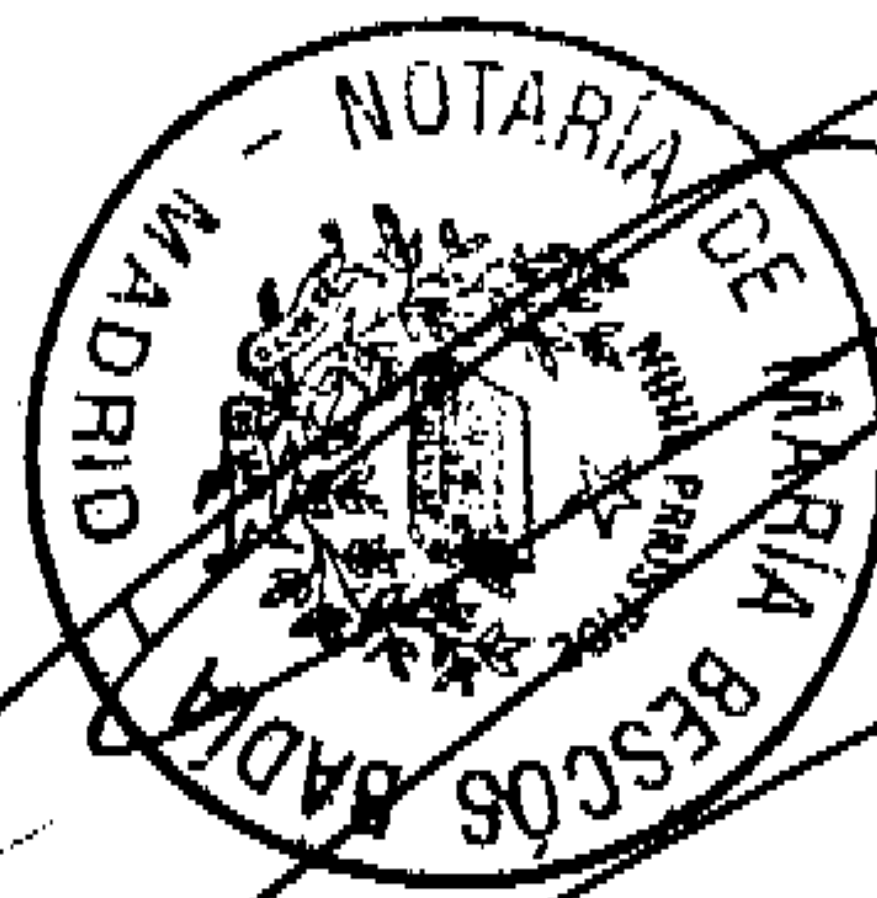
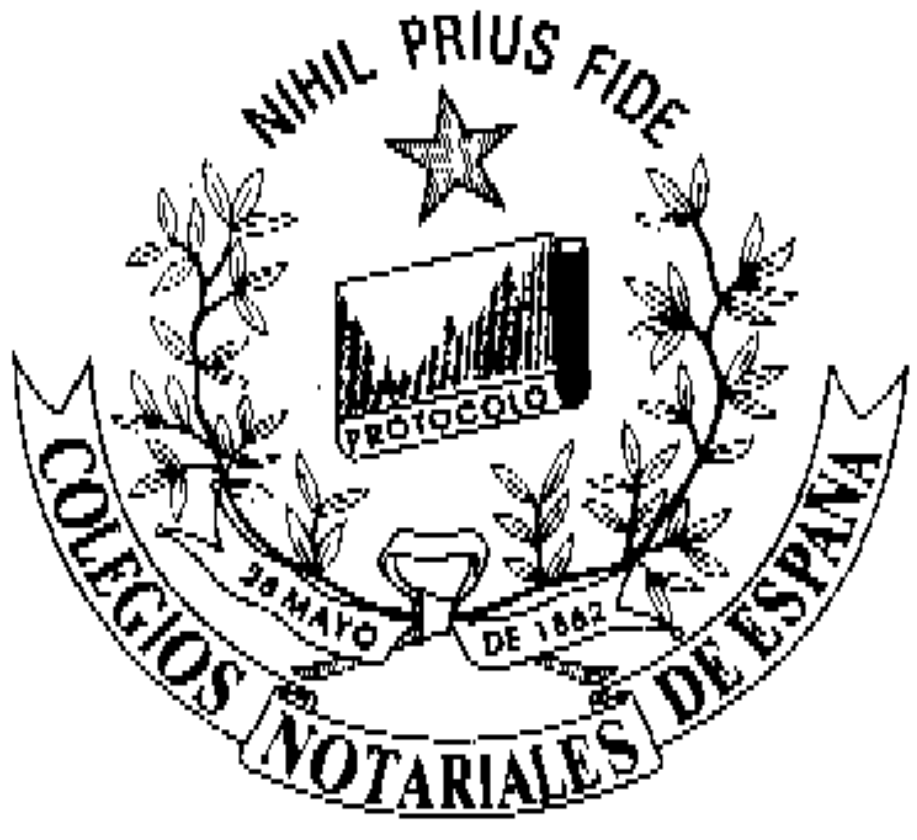
MARÍA BESCÓS BADÍA
NOTARIO
C/ Valázquez, 28-3º Izqda.
Tel. 91 426 49 21
Fax 91 577 91 90
28001 MADRID

AUTENTICACIÓN DE DOCUMENTO

Yo, María Bescós Badía, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en esta Capital, **DOY FE:**—

De que tengo a la vista para expedir copia autenticada de el siguiente documento. —





INFORME DE AUDITORIA

* * * *

**AyT CÉDULAS CAJAS II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2002**

C N M V	
Registro de Auditorias	
Emisoras	
Nº	7652

 **ERNST & YOUNG**

NJ9067127

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

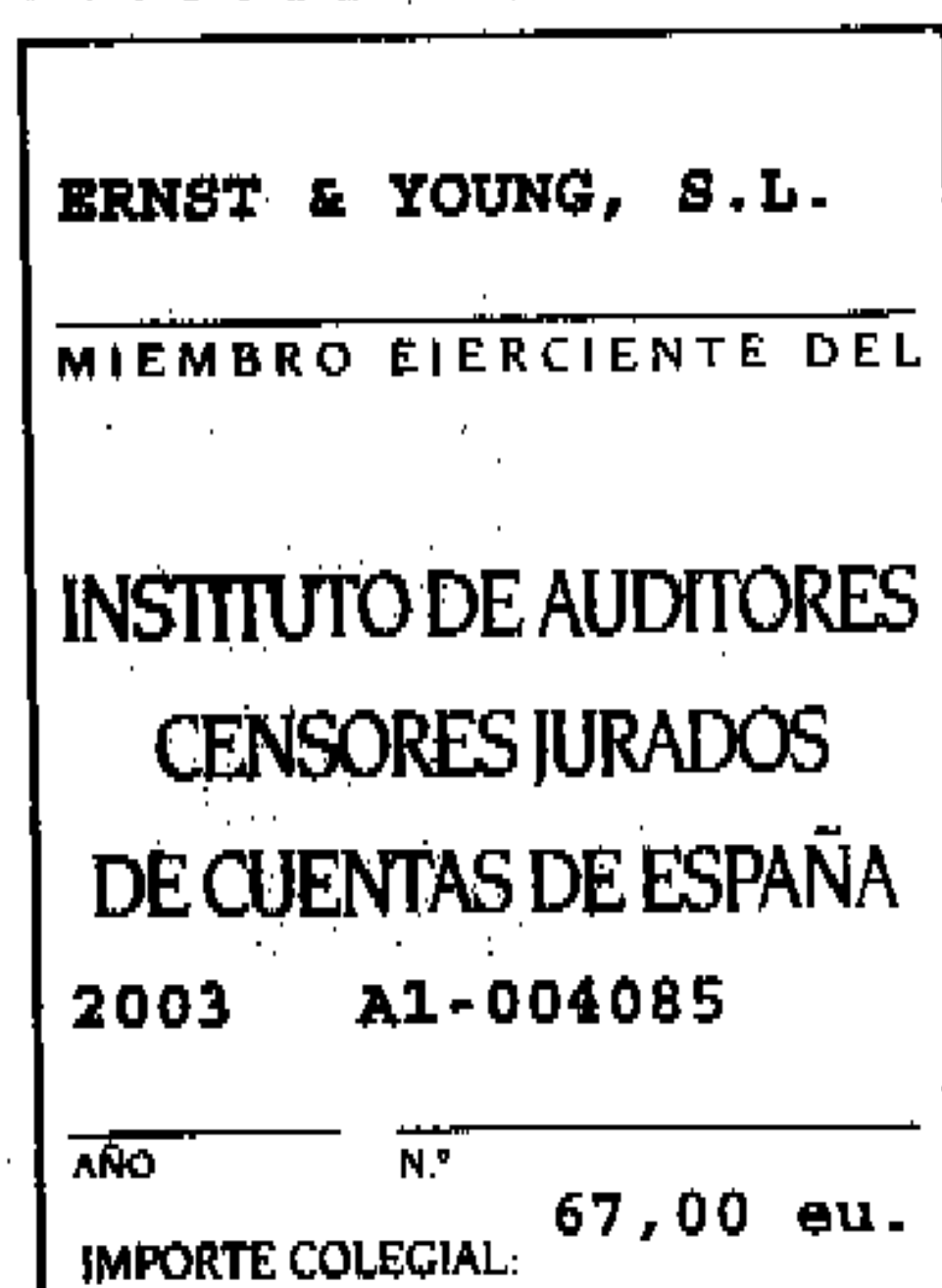
A Ahorro y Titulización, S.G.F.T., S.A., Sociedad Gestora de
AyT CÉDULAS CAJAS II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Hemos auditado las cuentas anuales de AyT CÉDULAS CAJAS II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2002, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

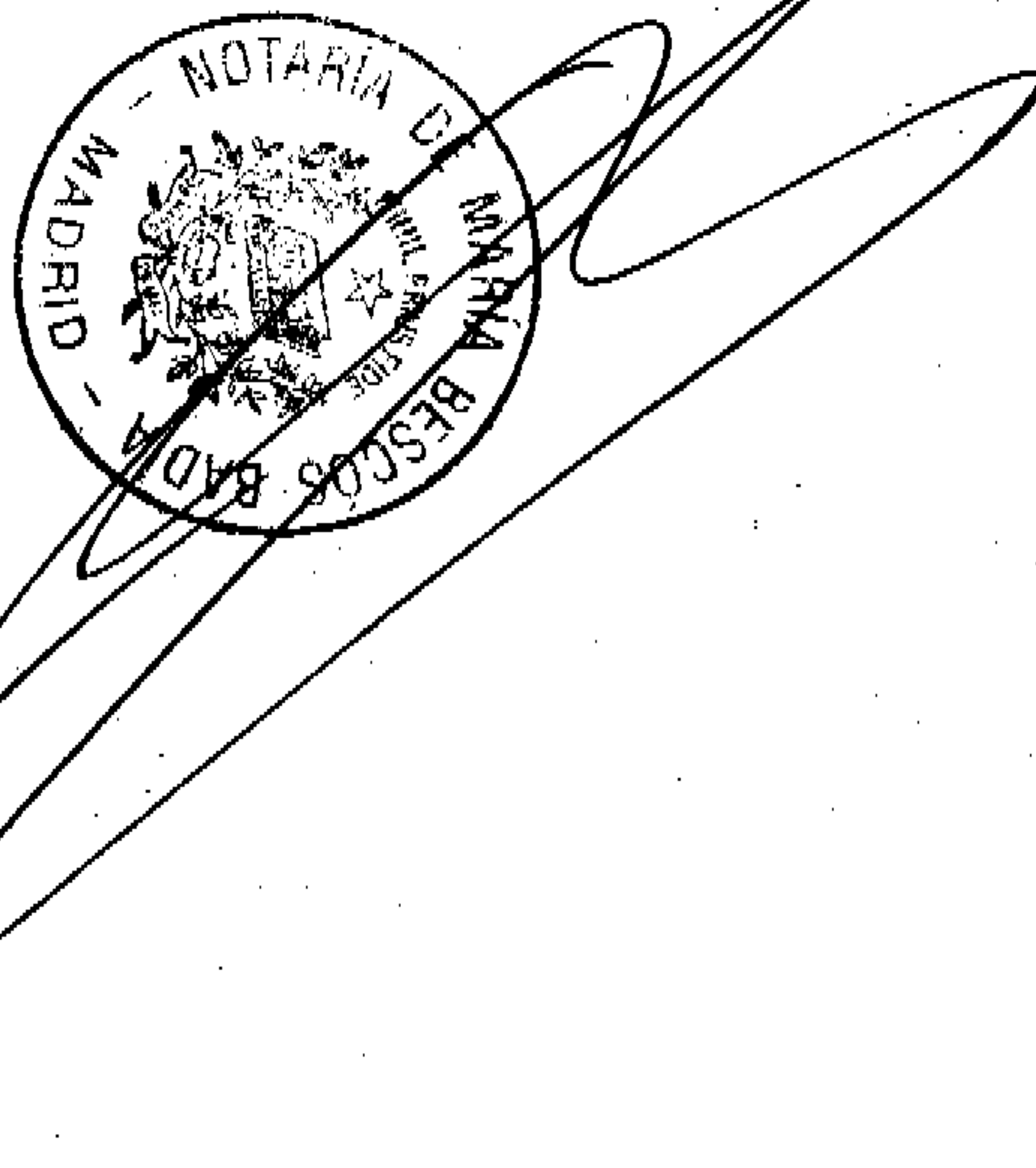
De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2002. Con fecha 21 de marzo de 2002 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2001, en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2002 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de AyT CÉDULAS CAJAS II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, al 31 de diciembre de 2002 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2002 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación de AyT CÉDULAS CAJAS II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2002. 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.

**ERNST & YOUNG**(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)**Francisco J. Fuentes García**

Madrid, 9 de abril de 2003



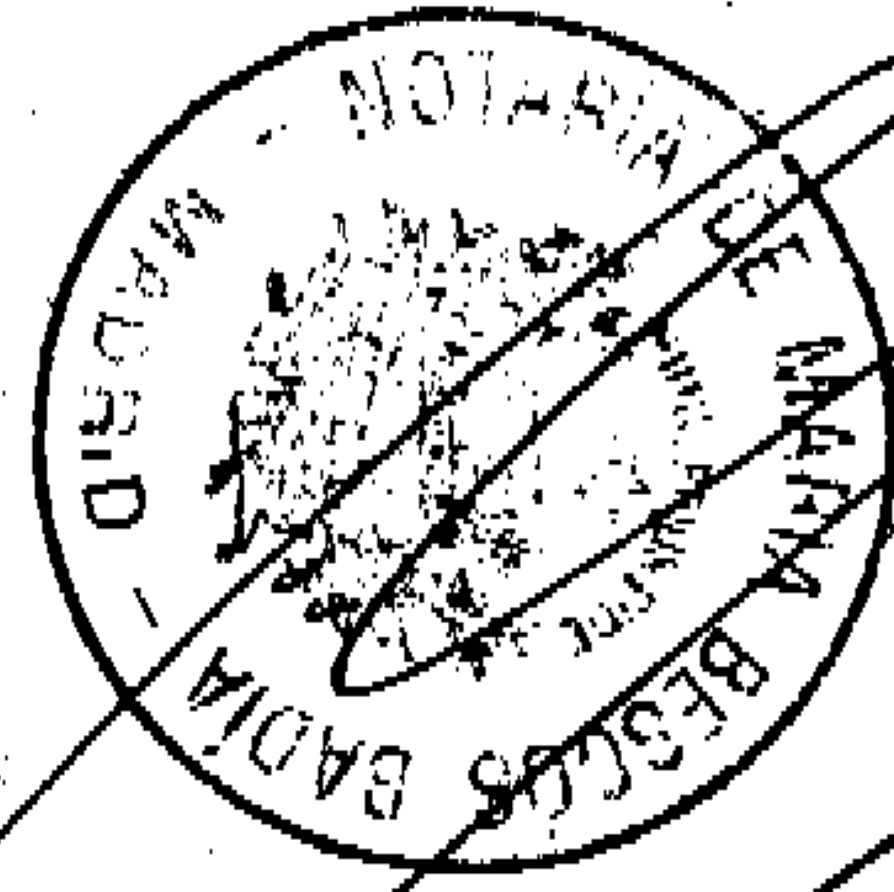
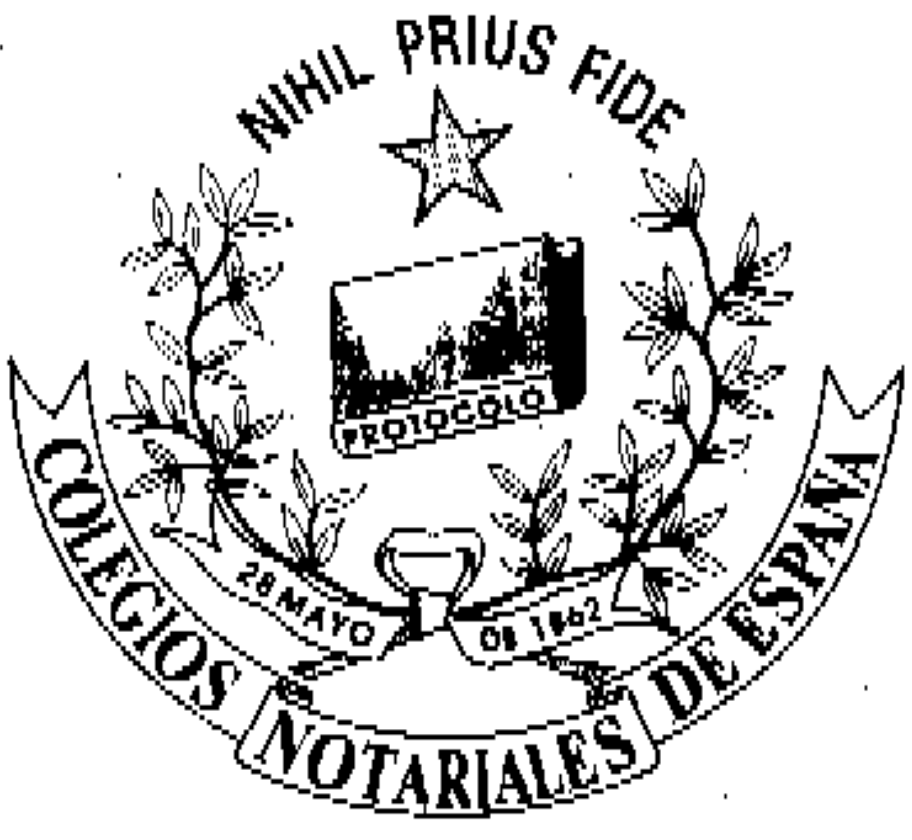
**AyT CÉDULAS CAJAS II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

**AyT CÉDULAS CAJAS II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

Ejercicio 2002

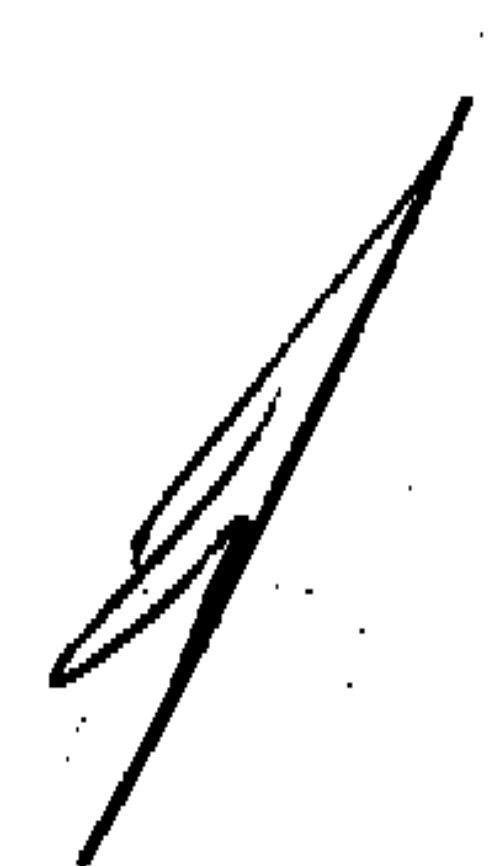
ÍNDICE

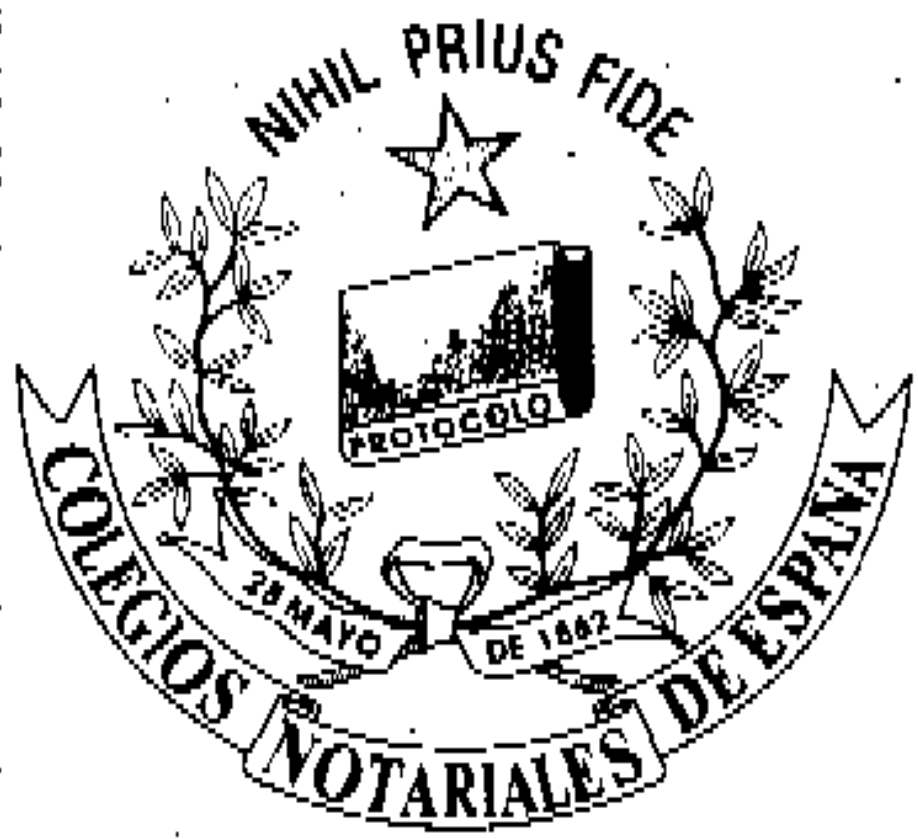
	<u>Página</u>
1. CUENTAS ANUALES	
1.1. Balance de situación y Cuenta de pérdidas y ganancias	1 – 2
1.2. Memoria	3 – 15
2. INFORME DE GESTIÓN	1
3. FORMULACIÓN	1



**1. CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2002 DE
AyT CÉDULAS CAJAS II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

**1.1. BALANCE DE SITUACIÓN Y CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS
DE LOS EJERCICIOS 2002 Y 2001**



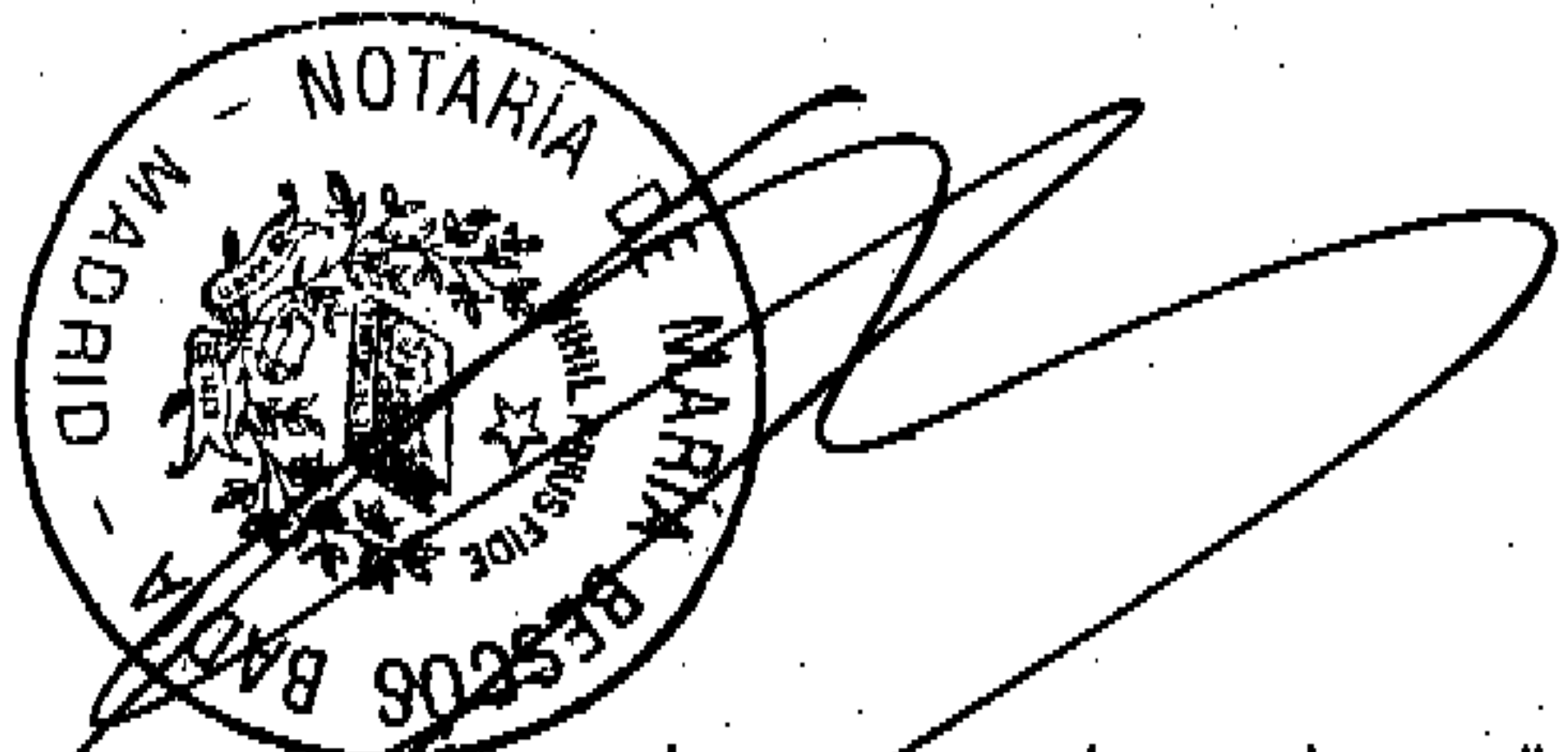


AYT CÉDULAS CAJAS II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Balances de Situación
al 31 de diciembre de 2002 y 2001

	Miles de euros	
	2002	2001
ACTIVO		
INMOVILIZADO		
Gastos de constitución	20.349	25.561
Inmovilizaciones financieras		
Activos Titulizados	2.500.000	2.500.000
	<u>2.520.349</u>	<u>2.525.561</u>
ACTIVO CIRCULANTE		
Inversiones financieras temporales	11.003	11.160
Tesorería	70.024	70.150
	<u>81.027</u>	<u>81.310</u>
TOTAL ACTIVO	<u>2.601.376</u>	<u>2.606.871</u>

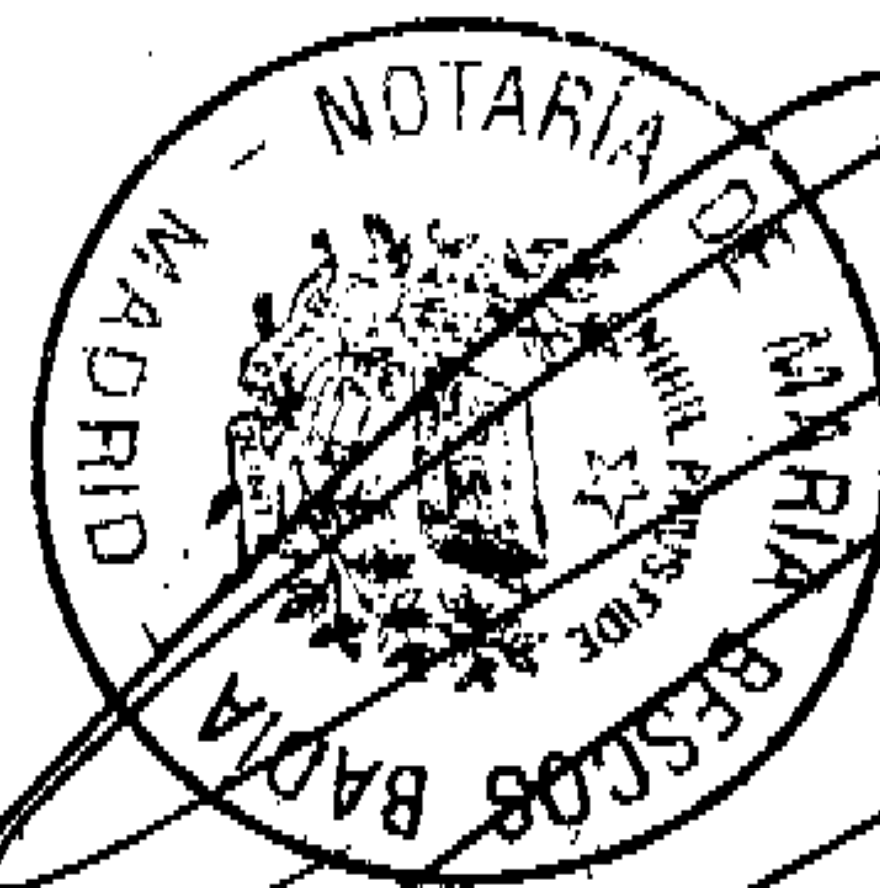
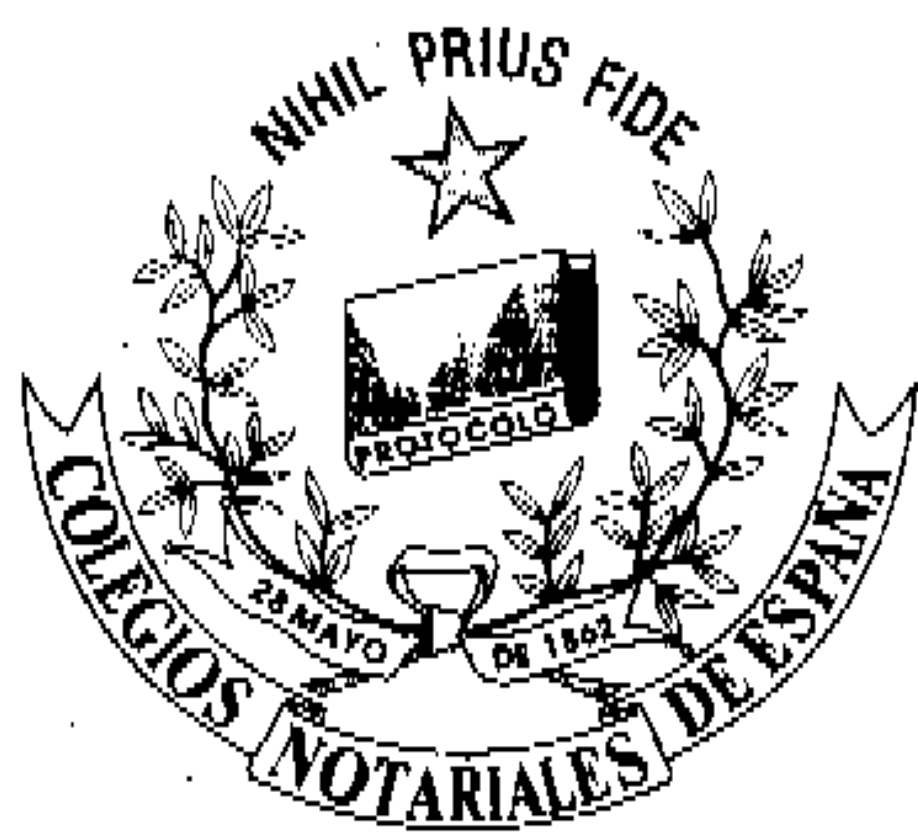
	Miles de euros	
	2002	2001
PASIVO		
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		
Subvenciones de capital	20.349	25.579
	<u>20.349</u>	<u>25.579</u>
ACREEDORES A LARGO PLAZO		
Bonos de Titulización	2.500.000	2.500.000
Entidades de crédito Préstamo Subordinado	70.000	70.000
Otros acreedores a largo plazo	23	
	<u>2.570.023</u>	<u>2.570.000</u>
ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	11.004	11.292
	<u>11.004</u>	<u>11.292</u>
TOTAL PASIVO	<u>2.601.376</u>	<u>2.606.871</u>



AyT CÉDULAS CAJAS II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002 y al período comprendido entre el 26 de noviembre (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2001

	Miles de euros	
	2002	2001
Ingresos financieros		
Ingresos de cédulas hipotecarias	112.525	10.955
Ingresos cuenta de reinversión	2.287	210
	<u>114.812</u>	<u>11.165</u>
Gastos financieros		
Intereses de Bonos de Titulización	(112.359)	(10.313)
Intereses Préstamo Subordinado	(2.430)	(235)
	<u>(114.789)</u>	<u>(10.548)</u>
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS (NEGATIVOS)	<u>23</u>	<u>617</u>
Dotaciones para amortización del inmovilizado		
Gastos de constitución	(5.212)	(500)
Otros gastos de explotación		
Comisión variable	(23)	(617)
Comisión de administración	-	-
Comisión de la Sociedad Gestora	-	-
Comisión del agente financiero	-	-
	<u>(5.235)</u>	<u>(617)</u>
BENEFICIOS (PÉRDIDAS) DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	<u>(5.212)</u>	<u>(500)</u>
Ingresos extraordinarios	<u>5.212</u>	<u>500</u>
BENEFICIOS (PÉRDIDAS) ANTES DE IMPUESTOS	<u>-</u>	<u>-</u>
IMPUESTOS DE SOCIEDADES	<u>-</u>	<u>-</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>-</u>	<u>-</u>



[Handwritten signature]

1.2. MEMORIA DEL EJERCICIO 2002

[Handwritten mark]

AyT CÉDULAS CAJAS II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Memoria correspondiente al ejercicio 2002

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

AyT Cédulas Cajas II, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 26 de noviembre de 2001, agrupando un total de 17 cédulas hipotecarias (ver nota 5).

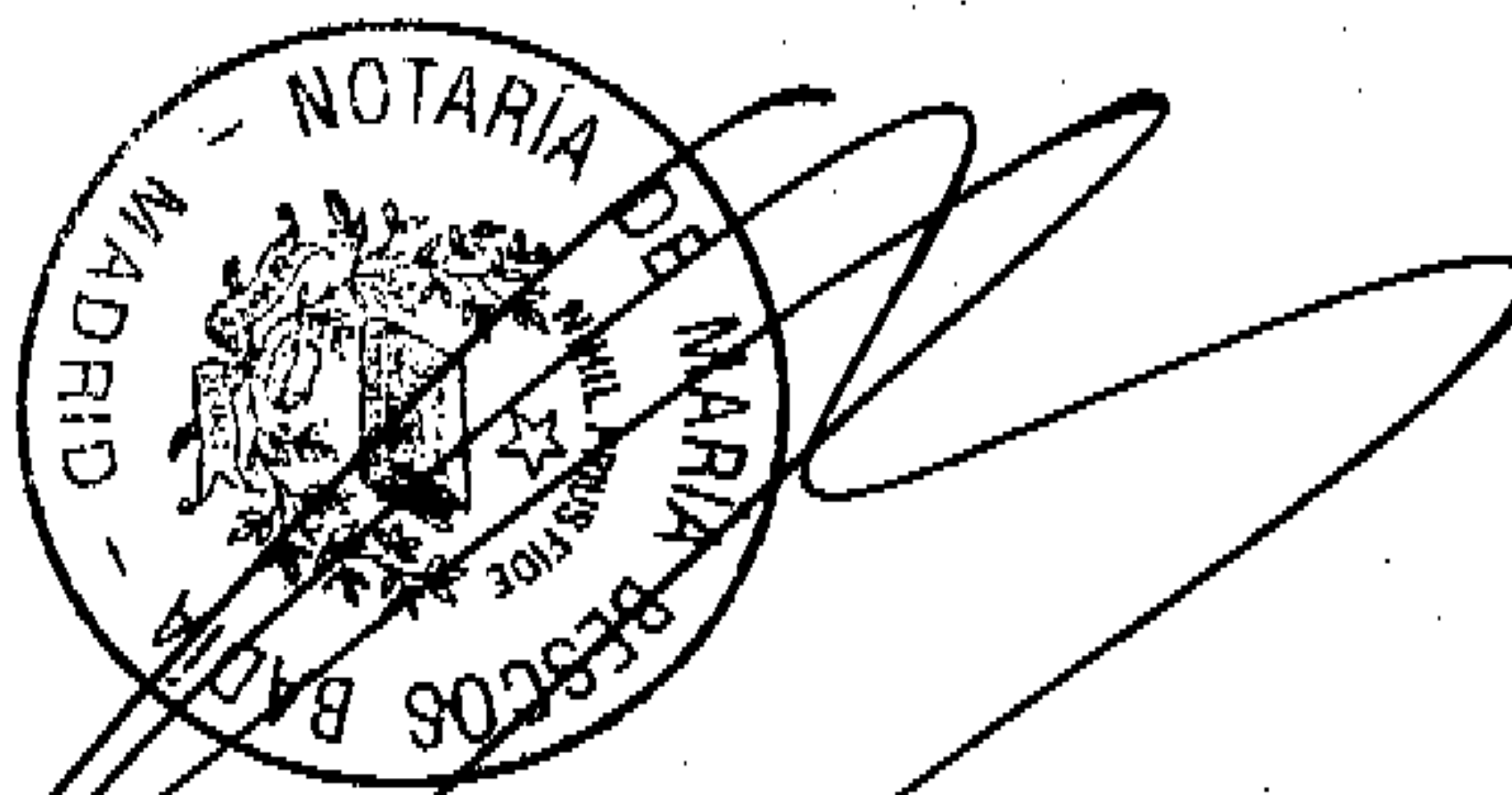
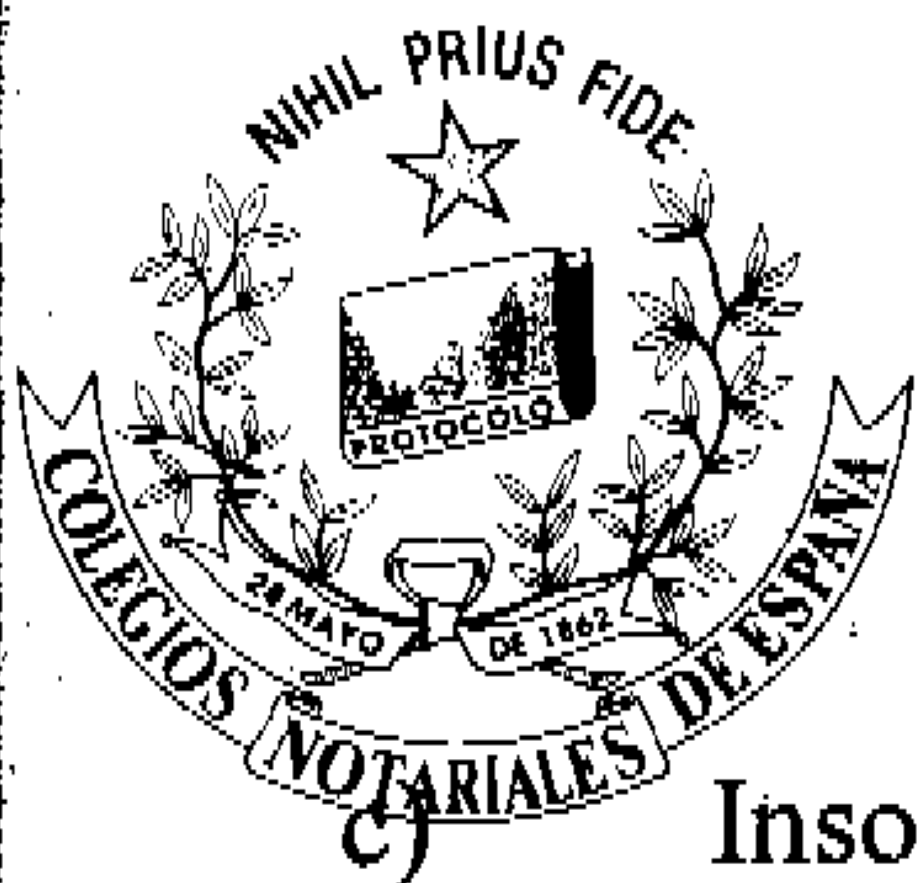
Con fecha 13 de noviembre de 2001 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó positivamente, su folleto de emisión, así como la emisión de Bonos de Titulización con cargo al mismo por importe de 2.500.000.000 euros (ver nota 8). La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los intereses de los Bonos fue el 28 de noviembre de 2001.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Cédulas Hipotecarias que agrupe y las cuentas abiertas a su nombre, y en cuanto a su pasivo, por el Préstamo Subordinado y los Bonos de Titulización emitidos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

b) Duración del Fondo

El Fondo se extinguirá por las causas previstas en el Real Decreto 926/1998 y la Ley 19/1992 y en particular:

- cuando todos los Bonos hayan sido íntegramente amortizados y no quede ninguna obligación pendiente por parte del Fondo;
- cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, concurren circunstancias excepcionales que hagan imposible, o de extrema dificultad, el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo;
- cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los valores emitidos o, en su caso, con algún crédito no subordinado o se prevea que se va a producir;
- cuando se produzca la amortización íntegra de las Cédulas Hipotecarias que integran el Fondo; y
- en todo caso, en la fecha en que se cumpla el décimo aniversario de la fecha de desembolso de los Bonos.



c) Insolvencia del Fondo

En caso de insolvencia del Fondo se aplicará el régimen general de prelación de pagos establecidos en su escritura de constitución.

d) Gestión del Fondo

De acuerdo con la Ley 19/1992, la gestión del Fondo esta encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

Ahorro y Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. es la gestora del Fondo, actividad por la que recibe una comisión de constitución y administración por importe de 391.000 euros que se pagó, con cargo a la dotación de constitución, en la fecha de desembolso, de una sola vez durante la vida de la operación.

e) Normativa legal

El Fondo está regulado por la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria; por la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores; por la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva; por la Ley 2/1981, de 26 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; por las regulaciones posteriores de desarrollo o modificación de las normas citadas y por demás disposiciones legales imperativas.

f) Régimen de tributación

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 43/1995, de 27 de diciembre. Además, según lo previsto en el Reglamento del Impuesto (Real Decreto 537/1997, de 14 de abril), los rendimientos de préstamos y otros derechos de crédito que constituyan ingresos del Fondo no estarán sujetos a retención.

Por otro lado, la constitución del Fondo estuvo exenta del concepto de Operaciones Societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En el supuesto de que en el futuro se estableciera cualquier impuesto, directo o indirecto, tasa o retención sobre los pagos debidos al Fondo, los mismos correrían por cuenta de los Emisores, y serán devueltos a los mismos en el supuesto de que el Fondo los recuperara.

g) Fondo de Reserva

En la fecha de constitución, la Sociedad Gestora, por cuenta y representación del Fondo, procedió a dotar un Fondo de Reserva, de 70.000 miles de euros de importe, con cargo al Préstamo Subordinado (ver apartado 9), y que está depositado en la cuenta de tesorería.

Este Fondo de Reserva no podrá ser utilizado para hacer frente a pagos de principal en los casos en que se proceda a la amortización anticipada parcial de la emisión mediante reducción del valor nominal de los Bonos como consecuencia de haberse producido una amortización anticipada de una o varias cédulas hipotecarias.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables del Fondo, presentándose de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en España, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo.

Por esta razón, y de acuerdo con la posibilidad que establece el Código de Comercio, se ha modificado la definición de las cuentas contables, balance, cuenta de pérdidas y ganancias, y el modelo de cuadro de financiación al objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo en base a su operativa.

Las cuentas anuales del ejercicio han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la misma, estimándose que serán aprobadas sin ningún cambio significativo.

b) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002, las correspondientes al ejercicio anterior. Los saldos de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2002 corresponden al ejercicio anual terminado en dicha fecha, y los del ejercicio 2001 al período comprendido entre el 26 de noviembre (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2001; por tanto, al comparar la información debe tenerse en consideración esta circunstancia.



PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADAS

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas siguiendo los principios y normas de valoración contenidas en el Plan General de Contabilidad en vigor.

a) 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.

b) Gastos de establecimiento y de emisión de bonos de titulización.

Se corresponden con los gastos incurridos en la constitución del Fondo, registrándose por el importe real incurrido.

Se amortizan linealmente de acuerdo con la legislación en vigor en cinco períodos anuales.

c) Inmovilizado financiero

Corresponde a la cartera de Cédulas Hipotecarias. Se registran por el valor nominal de las cédulas adquiridas a las entidades de crédito que coincide con su valor de adquisición.

d) Inversiones financieras temporales

En este epígrafe se incluye la periodificación de los ingresos financieros derivados de las Cédulas Hipotecarias.

e) Acreedores a largo plazo

Los Bonos de Titulización de Activos corresponden a la única emisión realizada y se encuentran registrados por el valor de reembolso.

El Préstamo Subordinado está registrado por el importe dispuesto.

f) Acreedores a corto plazo

Incluye 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, y la periodificación de costes financieros derivados de los Bonos de Titulización de Activos y posiciones pasivas con entidades financieras.

g) Impuesto sobre Beneficios

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

4. GASTOS DE CONSTITUCIÓN Y DE EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS.

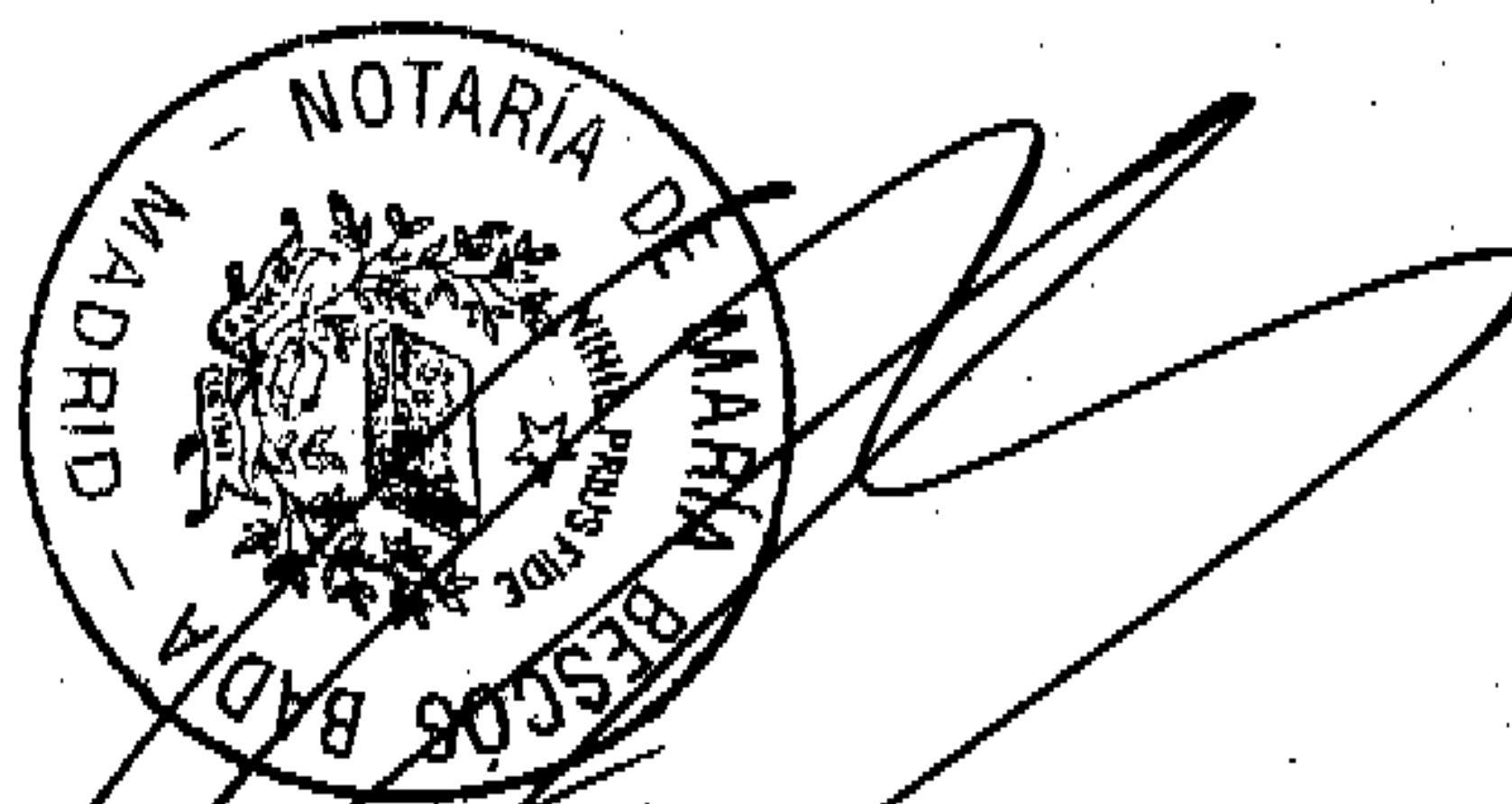
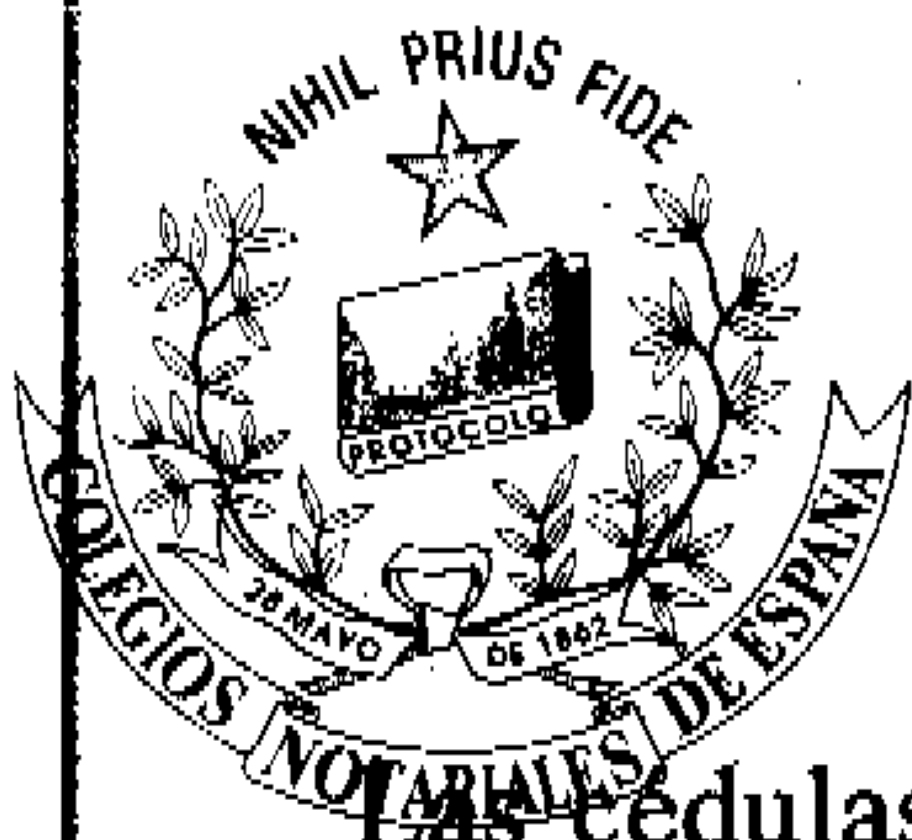
El saldo de este epígrafe incluye, entre otras, las comisiones de Entidades Aseguradoras de Bonos, que supuso el 0,967 % sobre el importe de la emisión. Su movimiento durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	25.561
Amortización del ejercicio	<u>(5.212)</u>
Saldo final	<u>20.349</u>

5. CÉDULAS HIPOTECARIAS

La cartera de activos está compuesta por diecisiete Cédulas Hipotecarias nominativas, emitidas singularmente por cada uno de los siguientes Emisores:

<u>CÉDULAS HIPOTECARIAS</u>	<u>VALOR NOMINAL DE LA EMISIÓN (miles de euros)</u>
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra	300.000
Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (Unicaja)	275.000
Caixa D'Estalvis de Terrassa	240.000
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Guipúzcoa y San Sebastián (Kutxa)	200.000
Caixa D'Estalvis de Manresa	180.000
Caixa D'Estalvis del Penedès	180.000
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja (Ibercaja)	180.000
Caixa de Ahorros de Vigo, Ourense e Pontevedra (Caixanova)	179.000
Caja de Ahorros de Murcia	150.000
Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón	120.000
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia	100.000
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ávila	90.000
Caja General de Ahorros de Granada	90.000
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura	60.000
Monte de Piedad y Caja General de Ahorros de Badajoz	60.000
Caja de Ahorros de La Rioja	60.000
Caja de Ahorros de Vitoria y Álava	36.000
	<u>2.500.000</u>



Las Cédulas fueron emitidas, sin prima, el 26 de noviembre de 2001 de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, que la desarrolla.

Las Cédulas Hipotecarias tienen un tipo de interés del 4,507%, pagadero anualmente, y su vencimiento es a siete años a contar desde la fecha de emisión.

Tanto el cobro del principal como los intereses de las Cédulas Hipotecarias están, de acuerdo con el artículo 12 de la Ley 2/1981 especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier momento consten inscritas a favor de los Emisores, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de los mismos. Por su parte, cada uno de los Emisores garantizó en la emisión:

- (i) que es una entidad de crédito debidamente constituida de acuerdo con la legislación vigente y se halla inscrita en el Registro Mercantil;
- (ii) que ni a la fecha de su constitución, ni en ningún momento desde la misma, se ha encontrado en situación de insolvencia, suspensión de pagos o quiebra;
- (iii) que cumple con los requisitos establecidos en la Ley 13/1992, de 1 de junio, sobre recursos propios y supervisión en base consolidada de las entidades financieras, la Circular 5/1993 del Banco de España, de 26 de marzo, sobre determinación y control de los recursos propios mínimos de las entidades de crédito y demás normativa aplicable;
- (iv) que sus órganos sociales han adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de su Cédula Hipotecaria de conformidad con sus respectivos estatutos sociales y en la legislación vigente al efecto;
- (v) que la Cédula Hipotecaria ha sido válidamente emitida por cada uno de ellos de acuerdo con la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, que la desarrolla;
- (vi) que la Cédula Hipotecaria emitida por cada uno de ellos no resulta sujeta a carga o gravamen de ningún tipo, sin que exista impedimento alguno para que se pueda ceder;
- (vii) que los datos relativos a la Cédula Hipotecaria emitida por cada uno de ellos que se incluyen en el Folleto de Emisión reflejan exactamente su situación, son correctos y completos;
- (viii) que la Cédula Hipotecaria emitida por cada uno de ellos está representada por un título nominativo;
- (ix) que el plazo de amortización de la Cédula Hipotecaria emitida por cada uno de ellos será de siete años;

- (x) que ninguna persona tiene derechos preferentes sobre el legítimo titular de los derechos de crédito incorporados a la Cédula Hipotecaria emitida por cada uno de ellos, al cobro de las cantidades derivadas de la misma;
- (xi) que la Cédula Hipotecaria emitida por cada uno de ellos constituirá una obligación válida y vinculante de pago para cada uno de ellos, exigible y ejecutable en sus propios términos (salvo por lo que pueda verse afectada por un procedimiento de insolvencia);
- (xii) que la Cédula Hipotecaria emitida por cada uno de ellos será libremente transmisible de conformidad con la legislación aplicable;
- (xiii) que los pagos debidos por cada uno de los Emisores en virtud de la Cédula Hipotecaria emitida por cada uno de ellos no están sujetos a retención o deducción alguna de naturaleza fiscal;
- (xiv) que no tenían conocimiento de la existencia de litigios de ningún tipo o de ninguna otra circunstancia en relación con la Cédula Hipotecaria que puedan perjudicar su validez o exigibilidad ni existe, a su leal saber y entender, excepción alguna que cada Emisor pueda oponer al pago de la Cédula Hipotecaria emitida por cada uno de ellos;
- (xv) que no tenían conocimiento de que exista circunstancia alguna que impida la ejecución de la Cédula Hipotecaria de conformidad con la legislación aplicable.

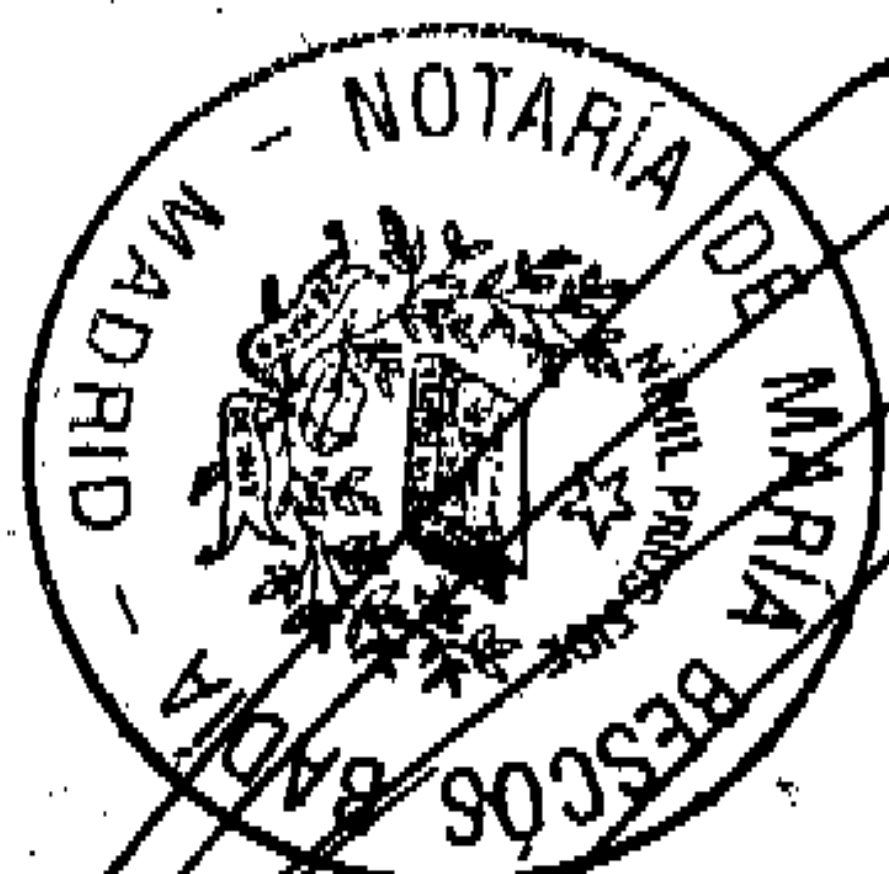
Las Cédulas Hipotecarias serán transmisibles sin necesidad de intervención de Fedatario Público, de conformidad con la legislación vigente.

Al 31 de diciembre de 2002 se han devengado intereses de las Cédulas Hipotecarias por importe de 10.804 miles de euros que se registran en la rúbrica de "Inversiones financieras temporales" del activo del balance de situación a dicha fecha.

6. TESORERÍA

El saldo de tesorería engloba dos cuentas, las cuenta de tesorería y la cuenta de cobros, según el siguiente detalle:

	<u>Miles de euros</u>
Cuenta de tesorería	70.024
Cuenta de cobros	-
	<u>70.024</u>



Del saldo de la cuenta tesorería se encuentra depositado el Fondo de Reserva, con objeto de permitir al Fondo hacer frente a sus obligaciones de pago.

En la cuenta de tesorería se ingresan las cantidades que recibe la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo por los siguientes conceptos:

- (i) las cantidades que en cada momento compongan el Fondo de Reserva;
- (ii) los rendimientos producidos por el saldo de la cuenta de tesorería;
- (iii) los saldos remanentes de la cuenta de cobros que sean transferidos a la cuenta de tesorería tras proceder al abono de las cantidades correspondientes en cada fecha de pago.

De acuerdo con el contrato de servicios financieros, el Agente Financiero (Instituto de Crédito Oficial) garantiza, sobre los saldos de la cuenta de tesorería, un tipo de interés que será igual a:

- a) Euribor a un (1) año menos 0'10% siempre que el saldo medio anual no sea inferior al 50% de la Cifra de Referencia (68.000.000 euros);
- b) Euribor a un (1) año menos 0'15% siempre que el saldo medio anual sea inferior al 50% y no inferior al 25% de la Cifra de Referencia;
- c) Euribor a un (1) año menos 0'20% siempre que el saldo medio anual sea inferior al 25% y no inferior al 5% de la Cifra de Referencia.

La cuenta de cobros está remunerada a un tipo garantizado de Euribor a 1 semana menos el 0,15%.

7. INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

En este epígrafe se encuentra registrado la dotación realizada en el momento de constitución por Ahorro Corporación Financiera, S.V., S.A. (Entidad Cedente) por un importe inicial de 26.078.464,72 euros. El objeto de esta dotación de constitución, gestión y administración es permitir al Fondo hacer frente a los gastos o impuestos ordinarios del mismo.

Por otro lado, la Sociedad Gestora comunicará a la Entidad Cedente la aparición de gastos extraordinarios que serán satisfechos por la Entidad Cedente al Fondo. El Fondo devolverá a la Entidad Cedente, en la fecha de vencimiento final del Fondo, el importe de gastos extraordinarios soportados por ésta, de acuerdo al orden de prelación de pagos. Al 31 de diciembre de 2002 no se habían producido gastos de tal naturaleza.

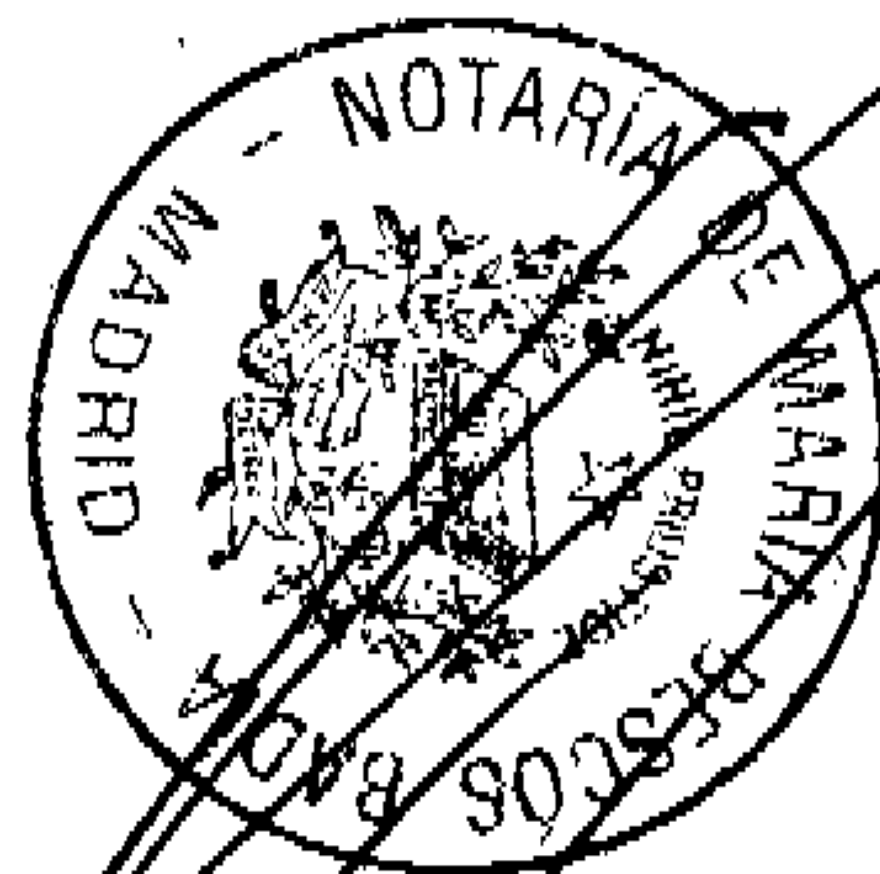
El movimiento de este epígrafe del balance de situación durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	25.579
Traspaso a pérdidas y ganancias	(5.212)
Otros	<u>(18)</u>
Saldo final	<u>20.349</u>

8. BONOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión en un único tramo y serie de Bonos de Titulización de Activos que tiene las siguientes características:

Importe nominal de la Emisión	2.500.000.000 euros
Número de Bonos	25.000
Importe nominal unitario	100.000 euros
Tipo de interés nominal	4,50 %
Forma de pago	Anual
Fechas de pago de intereses	28 de noviembre de cada año
Fecha de inicio del devengo de intereses	28 de noviembre de 2001



El precio de reembolso para los Bonos será de 100.000 euros por Bono, equivalentes al 100% de su valor nominal, pagadero de una sola vez en la fecha de vencimiento final.

La fecha de vencimiento final y la fecha de amortización de los Bonos es la fecha del séptimo aniversario de la fecha de desembolso de los Bonos o, si no fuera día hábil, el siguiente día hábil.

En la fecha de emisión se concedió una comisión de aseguramiento para cada entidad aseguradora que ascendió al 0,967 % sobre el importe asegurado.

Los Bonos están representados por anotaciones en cuenta y están dados de alta en el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores.

Los Bonos se encuentran admitidos a cotización en el mercado de la AIAF.

Al 31 de diciembre de 2002 se han devengado costes financieros de Bonos de Titulización por importe de 10.788 miles de euros que se registran en el epígrafe "Acreedores a corto plazo" (ver nota 10).

9. ENTIDADES DE CRÉDITO. PRÉSTAMO SUBORDINADO

En la fecha de constitución, 26 de noviembre de 2001, el Fondo recibió un Préstamo Subordinado de las entidades emisoras de Cédulas Hipotecarias por un importe total de 70.000.000 de euros.

Dicho préstamo devenga un tipo nominal anual variable, igual al Euribor a un año más un margen de 0,15%.

El importe del préstamo se destinó a la dotación del importe inicial del Fondo de Reserva.

La amortización del Préstamo Subordinado se efectuará de una sola vez en la fecha de vencimiento final, en función de los fondos disponibles y con sujeción al orden de prelación de pagos, salvo que se pueda proceder a su cancelación anticipada.

Al 31 de diciembre de 2002 se ha devengado coste financiero por el Préstamo Subordinado por importe de 215 miles de euros (ver nota 10).

10. ACREEDORES

La composición del epígrafe "Acreedores a corto plazo" y "Otros acreedores a largo plazo" del balance de situación al 31 de diciembre de 2002 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Cuentas de periodificación	
Intereses	
Préstamo Subordinado (ver nota 9)	215
Bonos de Titulización (ver nota 8)	10.788
Comisiones variables	23
Acreedores	<u>1</u>
	<u>11.027</u>

Las condiciones específicas en relación con los contratos establecidos por comisiones se detallan a continuación:

- Comisión variable a las Cajas de Ahorro Emisoras.

Se calcula como la diferencia positiva, si la hubiese, entre los ingresos devengados por el Fondo y los gastos devengados por el mismo, previos al cierre de su contabilidad oficial, minorada, en su caso, por el importe correspondiente a bases imponibles negativas de ejercicios anteriores.

Esta comisión será pagadera en la fecha de vencimiento final del Fondo.

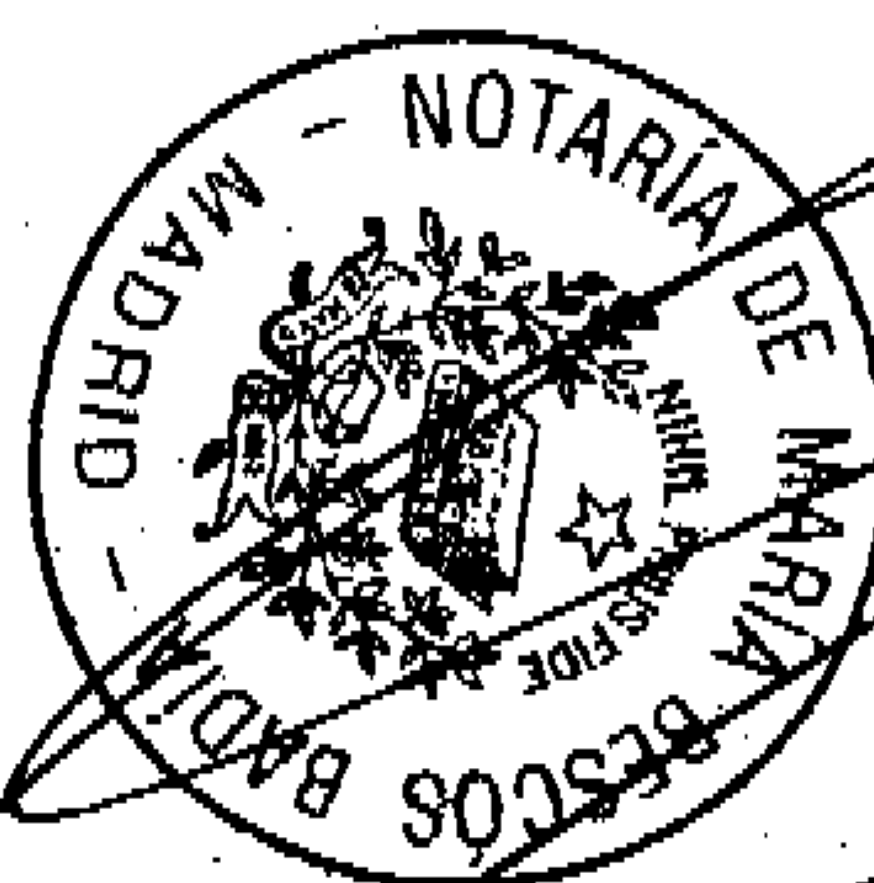
- Comisión del Agente Financiero

Esta comisión, que tuvo un importe de 130.000 euros, fue satisfecha a la fecha de desembolso, en una sola vez para toda la vida de la operación, con cargo a los gastos de constitución.

11. SITUACIÓN FISCAL

El resultado económico del ejercicio es cero y coincide con la Base del Impuesto sobre Sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo que debe carecer de valor patrimonial.

Al amparo del Art. 57. q) del RD 2717/1998 de 18 de diciembre el Fondo no tiene obligación de retener a residentes por intereses a sus bonistas, por estar los títulos representados en anotaciones en cuenta y negociarse en un mercado secundario oficial.



CUADRO DE FINANCIACIÓN

El cuadro de financiación correspondiente a los ejercicios 2002 y 2001 ha sido el siguiente:

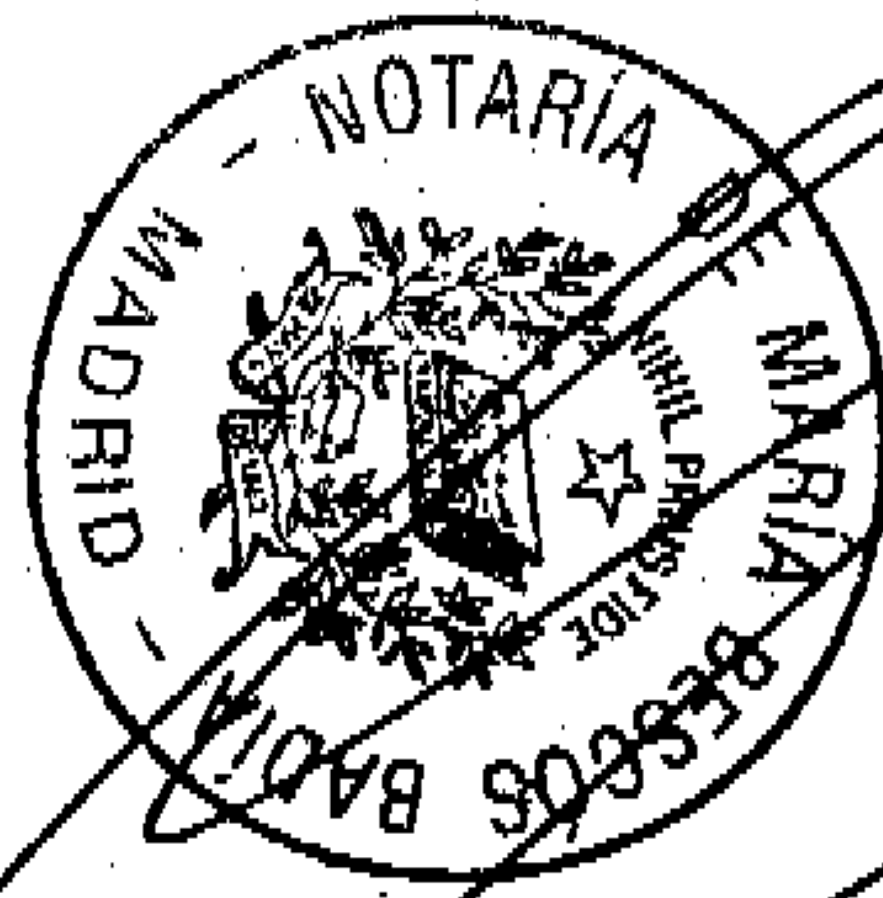
<u>APLICACIONES</u>	Miles de euros	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Gastos de constitución y de emisión de bonos Cédulas Hipotecarias	-	26.061
Bonos de Titulización	-	2.500.000
Subvenciones en capital	18	-
TOTAL APLICACIONES	18	2.526.061
 <u>ORÍGENES</u>		
Recursos generados en las operaciones	-	-
Bonos de Titulización	-	2.500.000
Subvenciones de Capital	-	26.079
Préstamos subordinados	-	70.000
Otros acreedores a largo plazo	23	-
TOTAL ORÍGENES	23	2.596.079
 VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	 5	 70.018
 <u>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</u>		
Miles de euros		
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Inversiones financieras temporales	(157)	11.160
Deudores	-	-
Tesorería	(126)	70.150
Cuentas de periodificación	-	-
Acreedores a corto plazo	288	(11.292)
Aumento / (Disminución) del capital circulante	5	70.018
 <u>CONCILIACIÓN RESULTADO CONTABLE</u>		
Resultado Contable	-	-
Amortización	5.212	500
Ingresos por Subvenciones	(5.212)	(500)
Recursos Generados en las Operaciones	-	-

13. REMUNERACIÓN DE AUDITORES

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2002 han sido de 2 miles de euros.

14. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales no ha ocurrido ningún hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en las citadas cuentas anuales.



**2. INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2002 DE
AyT CÉDULAS CAJAS II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

AyT CÉDULAS CAJAS II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Informe de Gestión

El Consejo de Administración de AHORRO Y TITULIZACIÓN, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. formula el presente informe de gestión.

A 31 de diciembre de 2002, el saldo vivo de los activos ascendía a 2.500.000 miles de euros, cifra que no ha sufrido variación desde la fecha de constitución del Fondo, el 26 de noviembre de 2001.

No existen activos impagados.

No existen activos clasificados como fallidos.

La vida media de la cartera de activos, a 31 de diciembre de 2002, es de 71 meses (5,92 años).

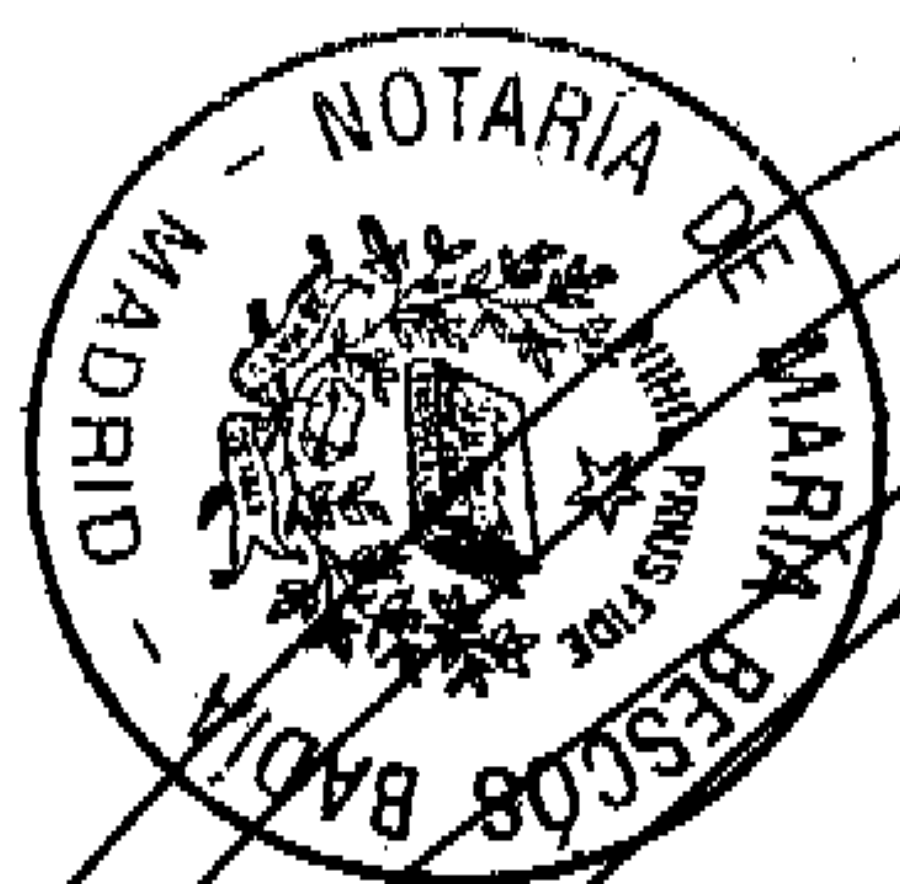
El tipo medio ponderado de la cartera de activos a 31 de diciembre de 2002 se sitúa en el 4,507%.

A 31 de diciembre de 2002, el saldo vivo de los Bonos de la única serie emitida por el Fondo ascendía a 2.500.000 miles de euros y no ha sufrido variación respecto del momento de su emisión.

Al cierre de este ejercicio, quedaba por amortizar el 100 % de la serie única emitida.

El saldo del Préstamo Subordinado asciende a 70.000 miles de euros, cifra que se mantiene invariable en este periodo contable y desde el momento de la constitución del Fondo.

A 31 de diciembre de 2002, el saldo de la cuenta de Tesorería ascendía a 70.024 miles de euros y el Fondo de Reserva arroja un saldo de 70.000 miles de euros.



AyT. CÉDULAS II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

Reunidos los Administradores de Ahorro y Titulización, Sociedad Gestora de AyT Cédulas II, Fondo de Titulación de Activos, en fecha 27 de marzo de 2003, y en cumplimiento de la Ley de Sociedades Anónimas y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2002 de dicho Fondo, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito:

- a) Balance de situación al 31 de diciembre de 2002 y cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado en dicha fecha.
- b) Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2002.
- c) Informe de gestión del ejercicio 2002

Firmantes

D. José Antonio Olavarrieta Arcos
Presidente

D. Francisco Jayier Zoido Martínez
Vicepresidente

D. Roberto Aleu Sánchez

D. Antonio Fernández López

D. José María Verdugo Arias

D. Luis Sánchez-Guerra Roig

DILIGENCIA DE AUTENTICACION: Yo, María Bescós Badía, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en esta Capital, **DOY FE:**—

De que la fotocopia que antecede, **ES REPRODUCCION EXACTA DEL ORIGINAL**, que he tenido a la vista y he cotejado, extendida en catorce folios de los Colegios Notariales, números: NJ9011573, NJ9067127 y los doce siguientes en orden correlativo de numeración descendente, figurando en el Libro de Indicador, con el número: 420-41 de orden.

Madrid, a 23 de abril de 2003.-



[Handwritten signature]