

INFORME DE AUDITORÍA

* * * *

BANCAJA 3 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2003



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización,
Sociedad Gestora de Bancaja 3 Fondo de Titulización de Activos

Hemos auditado las cuentas anuales de Bancaja 3 Fondo de Titulización de Activos que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2003 y 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 2003, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2003. Con fecha 28 de abril de 2003 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2002 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2003 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Bancaja 3 Fondo de Titulización de Activos al 31 de diciembre de 2003 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 2003 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2003. 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.

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2004 N° 01SD-000256/10

COPIA GRATUITA

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

ERNST & YOUNG

(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

Francisco J. Fuentes García

29 de abril de 2004

Ernst & Young, S.L.

Domicilio Social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1. 28020 Madrid.
Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12749,
Libro 0, Folio 215, Sección 8ª, Hoja M-23123, Inscripción 116.
C.I.F. B-78970506

BANCAJA 3
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

CUENTAS ANUALES

EJERCICIO 2003

FORMULADAS POR

 **Europea de
Titulización**
Sociedad Gestora de Fondos de Titulización

BANCAJA 3 Fondo de Titulización de Activos

Balance de Situación al 31 de diciembre en euros

ACTIVO	2003	2002	PASIVO	2003	2002
INMOVILIZADO	473.358.339,75	483.328.004,54	EMISIÓN DE OBLIGACIONES	520.900.000,00	520.900.000,00
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	385.542,84	498.384,63	BONOS DE TITULIZACIÓN	520.900.000,00	520.900.000,00
GASTOS DE CONSTITUCIÓN	385.542,84	498.384,63	BONOS SERIE A	500.100.000,00	500.100.000,00
			BONOS SERIE B	10.400.000,00	10.400.000,00
			BONOS SERIE C	10.400.000,00	10.400.000,00
INMOVILIZADO FINANCIERO	472.972.796,91	482.829.619,91	DEUDAS A L/P CON ENTIDADES DE CRÉDITO	379.337,00	487.719,00
PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS	472.972.796,91	482.829.619,91	PRÉSTAMO PARA GASTOS INICIALES	379.337,00	487.719,00
ACTIVO CIRCULANTE	50.324.270,22	41.123.892,70	ACREEDORES A CORTO PLAZO	2.403.272,97	3.064.178,24
DEUDORES	45.166.086,31	36.179.702,21	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	-	856,98
PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS	40.219.332,44	32.241.998,78	OTROS ACREEDORES	278.116,98	323.247,61
DEUDORES AMORTIZACIÓN E INTERESES VENCIDOS	111.749,17	61.000,13	AJUSTES POR PERIODIFICACIONES	2.125.155,99	2.740.073,65
PRINCIPALES COBRADOS PENDIENTES LIQUIDACIÓN	4.288.458,33	3.216.369,72	INTERESES	2.115.437,32	2.733.385,78
INTERESES COBRADOS PENDIENTES LIQUIDACIÓN	546.546,37	660.333,58	COMISIONES	9.718,67	6.687,87
TESORERÍA	3.873.936,36	3.283.315,54	TOTAL PASIVO	523.682.609,97	524.451.897,24
ENTIDADES DE CRÉDITO	3.873.936,36	3.283.315,54			
AJUSTES POR PERIODIFICACIONES	1.284.247,55	1.660.874,95			
INTERESES	1.284.247,55	1.660.874,95			
TOTAL ACTIVO	523.682.609,97	524.451.897,24			
CUENTAS DE ORDEN	2003	2002			
OTRAS CUENTAS DE ORDEN	4.796.155,27	5.414.079,35			
LÍMITE LÍNEA DE CRÉDITO	2.604.500,00	2.604.500,00			
PERMUTA FINANCIERA					
PERMUTA FINANCIERA DE INTERESES A RECIBIR	401.245,17	503.120,23			
PERMUTA FINANCIERA DE INTERESES A PAGAR	1.790.410,10	2.306.459,12			
TOTAL CUENTAS DE ORDEN	4.796.155,27	5.414.079,35			

BANCAJA 3 Fondo de Titulización de Activos

Cuentas de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre en euros

DEBE	2003	2002	HABER	2003	2002
GASTOS			INGRESOS		
GASTOS FINANCIEROS	19.060.474,67	9.476.405,11	INGRESOS FINANCIEROS	22.164.908,13	10.830.725,41
POR INTERESES	14.639.628,85	8.100.802,34	POR INTERESES	22.164.908,13	10.830.725,41
DE EMISIÓN DE BONOS	14.624.112,28	8.091.176,36	DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS	21.781.478,66	10.689.820,02
DE ENTIDADES DE CRÉDITO	15.516,57	9.625,98	DE ENTIDADES DE CRÉDITO	383.408,69	140.905,39
OTRAS OPERACIONES FINANCIERAS	4.420.845,82	1.375.602,77	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	20,78	-
PERMUTA FINANCIERA INTERESES (neto)	4.420.845,82	1.375.602,77			
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	3.104.433,46	1.354.320,30	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-	-
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2.991.591,67	1.307.302,88			
GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	2.973.266,34	1.305.281,62			
COMISIÓN SOCIEDAD GESTORA	137.315,01	58.688,06			
COMISIÓN ADMINISTRADOR	50.825,49	21.938,82			
REMUNERACIÓN INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	2.783.653,26	1.223.888,27			
OTRAS COMISIONES	1.472,58	766,47			
SERVICIOS EXTERIORES	18.325,33	2.021,26			
OTROS GASTOS POR SERVICIOS	18.325,33	2.021,26			
DOTACIÓN AMORTIZACIONES	112.841,79	47.017,42			
AMORTIZACIÓN GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	112.841,79	47.017,42			
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	-	-	PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-	-
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	-	-			
RESULTADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	-	-	RESULTADOS DEL EJERCICIO (PERDIDAS)	-	-
TOTAL	22.164.908,13	10.830.725,41	TOTAL	22.164.908,13	10.830.725,41



1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD DEL FONDO

a) Constitución y naturaleza jurídica del Fondo.

BANCAJA 3 Fondo de Titulización de Activos (en adelante el "Fondo"), se constituyó mediante escritura pública otorgada el 29 de julio de 2002 por Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, agrupando 13.589 préstamos hipotecarios concedidos por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja ("Bancaja") a personas físicas y cedidos al Fondo ("Préstamos Hipotecarios iniciales") mediante la emisión por Bancaja en esa misma fecha de participaciones hipotecarias ("Participaciones Hipotecarias"), por un importe total de 520.884.293,07 euros (ver nota 5).

Con fecha 29 de julio de 2002, la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó e inscribió en los registros oficiales los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondientes a la constitución del Fondo y la emisión de Bonos de Titulización con cargo al mismo por importe de 520.900.000,00 euros (ver nota 9).

Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, con domicilio social en Madrid, C/ Lagasca, 120, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo. Asimismo, de conformidad con la normativa legal aplicable, le corresponde en calidad de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante la "Sociedad Gestora") figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 2.

El Fondo, de conformidad con el artículo 1 del Real Decreto 926/1998, constituye un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica, y tiene el carácter de abierto y renovable por el activo, de conformidad con el artículo 4.1.b) del Real Decreto 926/1998, integrado por los Préstamos Hipotecarios iniciales cedidos mediante la emisión de Participaciones Hipotecarias que agrupó en el momento de la constitución y, como renovación por amortización ordinaria o anticipada y parcial o total del activo, por los Préstamos Hipotecarios adicionales o las Participaciones Hipotecarias que ulteriormente adquiriera, y en cuanto a su pasivo, por los Bonos emitidos y por el Préstamo para Gastos Iniciales, de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo es nulo. Adicionalmente el Fondo concertó el Crédito Subordinado y la Permuta Financiera de Intereses que figuran en cuentas de orden.

De conformidad con el apartado cuarto de la disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al sistema financiero, en caso de quiebra o suspensión de pagos de la Entidad Cedente (Bancaja), el negocio de cesión al Fondo de los Préstamos Hipotecarios mediante la emisión de las Participaciones Hipotecarias, sólo será impugnabile en caso de la existencia de fraude, gozando el Fondo de derecho absoluto de separación en los términos previstos en los artículos 908 y 909 del Código de Comercio.

La duración del Fondo será hasta el 23 de junio de 2034, Fecha de Vencimiento Final de la Emisión de Bonos.

b) Activo del Fondo.

El activo del Fondo está integrado por:

- i) Los Préstamos Hipotecarios, integrados por los préstamos cedidos en el momento de su constitución para su agrupación en el Fondo (los "Préstamos Hipotecarios iniciales") mediante la emisión de Participaciones Hipotecarias, y por los préstamos cedidos con posterioridad durante el Periodo de Restitución (los "Préstamos Hipotecarios adicionales") mediante la emisión de nuevas Participaciones Hipotecarias o, si fuera el caso y siempre sujeto a la aprobación por parte de las Agencias de Calificación, directamente.
- ii) El importe a cobrar por el desembolso de la suscripción asegurada de cada una de las Series de la Emisión de Bonos.
- iii) Los gastos iniciales de constitución del Fondo y emisión de los Bonos activados, no amortizados.
- iv) Los intereses ordinarios y de demora de los Préstamos Hipotecarios.
- v) Los inmuebles que llegase a adjudicarse el Fondo en la eventual ejecución de las hipotecas inmobiliarias que garantizan los Préstamos Hipotecarios, cualesquiera otras cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías hipotecarias o por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución), adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial. Igualmente todos los restantes derechos conferidos al Fondo por la cesión de los Préstamos Hipotecarios.
- vi) Las cantidades a recibir por la Permuta Financiera de Intereses.
- vii) El saldo existente en la Cuenta de Tesorería bajo el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) y sus intereses.
- viii) El saldo existente en la Cuenta de Principales bajo el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Principales) y sus intereses.
- ix) Cualquier otra cantidad recibida en relación con contratos formalizados por la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo.

c) Pasivo del Fondo.

El pasivo del Fondo está integrado por:

- (i) El importe total de la Emisión de Bonos que asciende a quinientos veinte millones novecientos mil (520.900.000) euros de valor nominal, constituida cinco mil doscientos nueve (5.209) Bonos representados mediante anotaciones en cuenta, agrupados en tres Series de Bonos distribuidas de la siguiente manera:
 - Serie A, por importe nominal total de quinientos millones cien mil (500.100.000) euros integrada por cinco mil un (5.001) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario.
 - Serie B, por importe nominal total de diez millones cuatrocientos mil (10.400.000) euros integrada por ciento cuatro (104) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario.
 - Serie C, por importe nominal total de diez millones cuatrocientos mil (10.400.000) euros integrada por ciento cuatro (104) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario.
- (ii) El importe a pagar a Bancaja por la cesión de los Préstamos Hipotecarios.

- (iii) Los intereses sobre el Saldo del Principal Pendiente de los Bonos de cada una de las Series.
- (iv) Las cantidades a pagar por la Permuta Financiera de Intereses.
- (v) El importe del Préstamo para Gastos Iniciales y sus intereses.
- (vi) Los importes dispuestos del Crédito Subordinado y sus intereses.
- (vii) Los saldos de periodificación por las comisiones y demás gastos establecidos en los diversos contratos de la operación, así como cualquier otro en que pueda incurrir el Fondo.

d) Régimen de restitución de los Préstamos Hipotecarios.

Tras su constitución, el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, realizará en cada Fecha de Pago durante el Periodo de Restitución, sucesivas adquisiciones de Préstamos Hipotecarios adicionales para reemplazar el importe del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios que hubiere sido amortizado por los Deudores o en caso de reembolso de la Entidad Cedente.

La cesión al Fondo de Préstamos Hipotecarios adicionales se realizará mediante la emisión de Participaciones Hipotecarias por Bancaja que instrumentan la cesión de los mismos y la suscripción por el Fondo, que se formalizarán en escritura pública otorgada por la Sociedad Gestora y Bancaja en cada fecha de cesión. No obstante, en caso de modificaciones legales, la Sociedad Gestora y Bancaja podrán instrumentar la cesión al Fondo de los Préstamos Hipotecarios adicionales mediante otro procedimiento ajustado a derecho distinto a la emisión y suscripción de Participaciones Hipotecarias y siempre sujeto a la aprobación por parte de las Agencias de Calificación.

Todos los gastos e impuestos que se generen con ocasión de la formalización de las sucesivas cesiones de Préstamos Hipotecarios adicionales serán a cargo de BANCAJA.

Periodo de Restitución.

La Sociedad Gestora realizará adquisiciones trimestrales de Préstamos Hipotecarios adicionales en cada una de las Fechas de Pago del periodo de tiempo comprendido entre la Fecha de Desembolso y el 23 de junio de 2007, inclusive, o, si este no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil (el "Periodo de Restitución").

Por excepción, en cualquiera de las Fecha de Pago del Periodo de Restitución la adquisición de Préstamos Hipotecarios adicionales quedará en suspenso, si en relación con una Fecha de Pago se produce cualquiera de las siguientes circunstancias:

- (i) Que el importe a que ascienda la suma del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de los importes vencidos, fuera superior al 1,00% del Importe Máximo de los Préstamos Hipotecarios.
- (ii) Que el importe disponible del Crédito Subordinado o, en su caso, el importe del Fondo de Reserva, no sean inferiores, respectivamente, al Importe Máximo del Crédito Subordinado o al Importe del Fondo de Reserva requeridos a la Fecha de Pago.

Se producirá la finalización anticipada del Periodo de Restitución, a partir de la fecha en la que tuviera lugar, si fuera el caso, alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que durante cuatro (4) Fechas de Pago consecutivas hubiera quedado en suspenso la adquisición de Préstamos Hipotecarios adicionales por cualquiera de las circunstancias previstas en el párrafo anterior.
- b) Que durante cuatro (4) Fechas de Pago consecutivas se hubiera producido una cobertura parcial del Importe de Adquisición en un porcentaje inferior al 75 por ciento del mismo.

- c) Que Bancaja hubiera incurrido en suspensión de pagos, en admisión a trámite de quiebra, en acuerdo de liquidación o en situación de responsabilidad que pudiera conducir a su revocación como entidad de crédito.
- d) Que la calificación de la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de Bancaja descendiera por debajo de P-2 o de F1, según la escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente.
- e) Que el importe a que ascienda el Saldo Vivo acumulado de los Préstamos Hipotecarios en morosidad con más de ciento ochenta (180) días de retraso en el pago de los débitos vencidos, computándolos una sola vez en la primera fecha en la que entren en esta situación de morosidad, sobre el Importe Máximo de los Préstamos Hipotecarios sea superior a los siguientes porcentajes:
 - a) 0,75% durante el primer año desde la constitución del Fondo.
 - b) 1,50% durante el segundo año desde la constitución del Fondo.
 - c) 2,00% durante el tercer, cuarto y quinto año desde la constitución del Fondo.

Fechas de Oferta.

Serán las fechas correspondientes al séptimo (7º) Día Hábil anterior a cada una de las Fechas de Pago del Periodo de Restitución en las que fuera procedente la adquisición de Préstamos Hipotecarios adicionales.

Importe de Adquisición.

El importe máximo que la Sociedad Gestora destinará en cada Fecha de Pago a la adquisición de Préstamos Hipotecarios adicionales (el "Importe de Adquisición") será la menor de las siguientes cantidades:

- i) El importe a que asciendan los Fondos Disponibles de Principales.
- ii) Cincuenta y dos millones noventa mil (52.090.000) euros, equivalente al diez (10) por ciento del Importe Máximo de los Préstamos Hipotecarios.

Durante el Periodo de Restitución, el remanente de Fondos Disponibles de Principales no utilizado para la cesión de Préstamos Hipotecarios adicionales, permanecerá depositado en la Cuenta de Principales.

Requisitos de Elección.

Para su cesión e incorporación al Fondo, los Préstamos Hipotecarios adicionales, tendrán que cumplir en la fecha de cesión respectiva todos los requisitos de elección que se recogen en este apartado (los "Requisitos de Elección").

Requisitos Individuales

Los requisitos que deberán cumplir individualmente cada uno de los Préstamos Hipotecarios adicionales para su cesión al Fondo (los "Requisitos Individuales") son los siguientes:

1. Que el Deudor sea persona física residente o no residente en España.
2. Que el Préstamo Hipotecario esté denominado y sólo sea pagadero en euros.
3. Que el Préstamo Hipotecario no haya vencido antes de la fecha de cesión al Fondo, ni su vencimiento coincida con esta.
4. Que el principal del Préstamo Hipotecario haya sido ya dispuesto en su totalidad.

5. Que la suma del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios de un mismo Deudor no sea superior al 0,18% del Importe Máximo de los Préstamos Hipotecarios.
6. Que el plazo transcurrido desde la fecha de formalización del Préstamo Hipotecario hasta la fecha de cesión al Fondo no sea inferior seis (6) meses.
7. Que la fecha de vencimiento final del Préstamo Hipotecario no sea posterior a 23 de junio de 2032.
8. Que el Préstamo Hipotecario no se encuentre en periodo de carencia de amortización.
9. Que la periodicidad de las cuotas de intereses y de amortización del Préstamo Hipotecario sea mensual.
10. Que el sistema de amortización del principal del Préstamo Hipotecario es un sistema de amortización por cuotas periódicas tales como el método francés, el método de cuotas variables de amortización en progresión geométrica o aritmética o el método de cuotas de amortización iguales y constantes.
11. Que, a la fecha de cesión al Fondo, el Préstamo Hipotecario sea a tipo de interés variable durante la totalidad del plazo remanente hasta su vencimiento final, sin cláusulas que establezcan tipos de interés máximos, que limiten la cuantía del tipo de interés aplicable al Préstamo.
12. Que la periodicidad de la determinación del tipo de interés aplicable al Préstamo Hipotecario no sea superior a 12 meses.
13. Que la determinación del tipo de interés aplicable al Préstamo Hipotecario, esté referenciada a los siguientes tipos o índice de referencia del mercado hipotecario, establecidos en el apartado 3 de la norma sexta bis de la Circular nº. 8/1990, de 7 de septiembre, del Banco de España, y (i) que el margen o diferencial aplicable a los índices EURIBOR y MIBOR (números 1 y 2) no sea inferior a 50 puntos básicos porcentuales, o (ii), en el caso de los restantes índices de referencia (números del 3 al 6), que el margen o diferencial aplicable a cada uno de los restantes índices de referencia, expresado en puntos básicos porcentuales, no sea inferior al resultado de incrementar en 50 puntos básicos porcentuales la diferencia entre las medias simples de los valores de los tres (3) últimos meses, publicados por el Banco de España, del (a) índice EURIBOR a un año y del (b) índice de referencia correspondiente.

Tipo o índice de referencia

1. Referencia interbancaria a un año (EURIBOR)
 2. Tipo interbancario a un año (MIBOR)
 3. Tipo medio de los préstamos hipotecarios, a más de tres años, de cajas de ahorros
 4. Tipo activo de referencia de las cajas de ahorros (Indicador CECA, tipo activo)
 5. Tipo medio de los préstamos hipotecarios, a más de tres años, de bancos
 6. Tipo medio de los préstamos hipotecarios, a más de tres años, del conjunto de entidades
-

14. Que el principal inicial del Préstamo Hipotecario por el que fue formalizado, no exceda del 80% del valor de tasación del inmueble o inmuebles hipotecados.
15. Que el principal vivo del Préstamo Hipotecario pendiente de amortización no exceda del 65% del valor de tasación del inmueble o inmuebles hipotecados.
16. Que, a la fecha de cesión al Fondo, el Préstamo Hipotecario no tenga ningún débito vencido pendiente de pago por el Deudor.

Requisitos Globales.

Además del cumplimiento de los Requisitos Individuales, los requisitos que deberán cumplir agregadamente los Préstamos Hipotecarios adicionales para su cesión al Fondo (los "Requisitos Globales") son los siguientes:

1. Que el ratio medio de los Préstamos Hipotecarios, expresado en tanto por ciento, resultante de dividir el principal inicial del Préstamo Hipotecario por el que fue formalizado y el valor de tasación del inmueble o inmuebles hipotecados, ponderado por el Saldo Vivo de cada Préstamo Hipotecario, no sea superior al 68,70%.

2. Que el ratio medio de los Préstamos Hipotecarios, expresado en tanto por ciento, resultante de dividir el Saldo Vivo del Préstamo Hipotecario y el valor de tasación del inmueble o inmuebles hipotecados, ponderado por el Saldo Vivo de cada Préstamo Hipotecario, no sea superior al 60,00%.
3. Que el plazo medio transcurrido desde la fecha de formalización de los Préstamos Hipotecarios hasta la fecha de cesión ponderado por el Saldo Vivo de cada Préstamo Hipotecario no sea inferior a veinticuatro (24) meses.
4. Que el plazo remanente medio a la fecha de vencimiento final de los Préstamos Hipotecarios adicionales, ponderado por el por el Saldo Vivo de cada Préstamo Hipotecario adicional, no sea superior a dieciséis años (16) años.
5. Que la vida media ponderada de los Préstamos Hipotecarios adicionales ponderada por el Saldo Vivo de cada Préstamo Hipotecario adicional, no sea superior a ciento diez (110) meses.
6. Que el porcentaje del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios concedidos para la financiación de viviendas destinadas a segunda residencia, según la clasificación interna de Bancaja, no sea superior del cinco (5) por ciento del Saldo Vivo total.

e) Fondo de Reserva.

La Sociedad Gestora constituirá eventualmente un Fondo de Reserva con cargo a la disposición de la totalidad del importe disponible del Crédito Subordinado correspondiente a la fecha en que se produzca esta disposición en el caso de un descenso de la calificación de la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de Bancaja por debajo de P-1 o de F1 según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, en el plazo máximo de diez (10) días a contar desde el momento en que tenga lugar tal situación, salvo que Bancaja aporte a favor del Fondo y a su cargo una garantía o aval a primer requerimiento de una entidad cuya deuda a corto plazo posea una calificación mínima de P-1 y de F1 según las escalas de calificación antes citadas, respectivamente, que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el importe de las disposiciones que pudiera solicitar a Bancaja hasta el Importe Máximo del Crédito Subordinado disponible a la fecha de disposición correspondiente, todo ello sujeto a los términos y condiciones que fueren aprobados por las Agencias de Calificación para mantener las calificaciones asignadas a cada una de las Series de la Emisión de Bonos.

Si procediera su constitución, las características del Fondo de Reserva serían las siguientes:

(i) Importe:

Posteriormente a su constitución, en cada Fecha de Pago, se dotará hasta alcanzar el importe que se establece a continuación con los Fondos Disponibles de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

El importe (el "Importe") del Fondo de Reserva será en cada Fecha de Pago igual a la menor de las siguientes cantidades: (i) dos millones seiscientos cuatro mil quinientos (2.604.500) euros equivalente al 0,50% del importe nominal de la Emisión de Bonos, y (ii) el 1,60% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, minorado, una vez finalizado el Periodo de Restitución de Préstamos Hipotecarios, en el saldo de la Cuenta de Principales en la Fecha de Pago.

No obstante lo anterior, el Importe permanecerá en el nivel establecido en la anterior Fecha de Pago si la suma de (i) el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios al corriente de pago de los débitos vencidos o, en caso de morosidad, con menos de 90 días de retraso y (ii) el saldo de la Cuenta de Principales fuese inferior al 99% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos.

No se procederá a la reducción de la dotación cuando, en una determinada Fecha de Pago, exista un Déficit de Principales.

En todo caso el Importe del Fondo de Reserva no podrá ser inferior a dos millones ochenta y tres mil seiscientos (2.083.600) euros.

No obstante, el Importe del Fondo de Reserva podrá reducirse, en una Fecha de Pago y a lo largo de la vida del Fondo, por autorización expresa y discrecional de las Agencias de Calificación.

(ii) Rentabilidad:

El importe de dicho Fondo de Reserva permanecerá depositado en la Cuenta de Tesorería, siendo objeto del Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería).

(iii) Destino:

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago del Fondo contenidas en el Orden de Prelación de Pagos.

f) Régimen ordinario de prelación de pagos del Fondo hasta la última Fecha de Pago o la liquidación final del Fondo, exclusive.

En cada Fecha de Pago, la Sociedad Gestora procederá con carácter sucesivo a aplicar los Fondos Disponibles y los Fondos Disponibles para Amortización y en el orden de prelación de pagos que se establece a continuación para cada uno de ellos (el "Orden de Prelación de Pagos").

Fondos Disponibles: composición y aplicación.

1º. Composición.

Los fondos disponibles en cada Fecha de Pago (los "Fondos Disponibles") serán los siguientes:

- a) Los ingresos percibidos por el reembolso del principal de los Préstamos Hipotecarios desde la Fecha de Pago anterior hasta la Fecha de Pago en curso, inclusive. Dichas cantidades habrán sido depositadas en la Cuenta de Tesorería.
- b) Los intereses ordinarios y de demora cobrados de los Préstamos Hipotecarios desde la Fecha de Pago anterior hasta la Fecha de Pago en curso, inclusive. Dichas cantidades habrán sido depositadas en la Cuenta de Tesorería.
- c) Los rendimientos percibidos por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería.
- d) Los rendimientos percibidos por las cantidades depositadas en la Cuenta de Principales que habrán sido depositados en la Cuenta de Tesorería.
- e) Las disposiciones del Crédito Subordinado, destinadas únicamente para hacer frente al pago de las obligaciones del Fondo ordenadas (i) del 1º. al 5º., ambas inclusive, del Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 2 siguiente, y, (ii) en caso de postergamiento del pago de los intereses devengados de los Bonos de las Series B o C a los órdenes 8º. y 9º., respectivamente, las ordenadas del 1º. al 5º. y del 8º. al 9º.
- f) En caso de llegar a producirse la constitución del Fondo de Reserva, el importe correspondiente a la dotación del mismo que habrá sido depositado en la Cuenta de Tesorería.
- g) Las cantidades percibidas en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Intereses.
- h) Cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo desde la Fecha de Pago anterior hasta la Fecha de Pago en curso, inclusive, incluyendo las que puedan resultar de la enajenación de bienes o derechos adjudicados al mismo, o explotación de los mismos.

2º. Aplicación.

Los Fondos Disponibles se aplicarán en cada Fecha de Pago al cumplimiento, con independencia del momento de su devengo, de las obligaciones de pago o de retención exigibles en cada Fecha de Pago en el siguiente orden de prelación, salvo la aplicación establecida en el orden 1º. que podrá tener lugar en cualquier momento de acuerdo con su exigibilidad:

- 1º. Pago de los impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y debidamente justificados, incluyendo la comisión de administración a favor de la misma, y el resto de gastos y comisiones por servicios, incluidos los derivados del Contrato de Agencia de Pagos. En este orden sólo se atenderán en favor del Administrador y en relación con el Contrato de Administración los gastos que hubiere anticipado o suplido por cuenta del Fondo y las cantidades que correspondiera devolverle, todos ellos debidamente justificados.
- 2º. Pago de la cantidad de la Permuta, y en el caso de resolución del citado contrato por incumplimiento del Fondo, la cantidad que corresponda al pago liquidativo.
- 3º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.
- 4º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B.
No obstante, se procederá al postergamiento de este pago al 8º. lugar, si, en la Fecha de Determinación precedente, el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de los importes vencidos, fuera superior al 9,70% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios, y si no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A.
- 5º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C .
No obstante, se procederá al postergamiento de este pago al 9º. lugar, si, en la Fecha de Determinación precedente, el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de los importes vencidos, fuera superior al 5,60% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios, y si no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A y de la Serie B.
- 6º. Retención de la cantidad suficiente para mantener la dotación del Importe del Fondo de Reserva.
Esta aplicación, sólo tendrá lugar en caso de haberse llegado a constituir el Fondo de Reserva mediante la disposición de la totalidad del Crédito Subordinado.
Asimismo, en la última Fecha de Pago o de liquidación del Fondo, no tendrá lugar esta aplicación.
- 7º. Retención de Principales que se integrará los Fondos Disponibles de Principales y que serán distribuidos de acuerdo con su régimen de aplicación.
La Retención de Principales requerida en una Fecha de Pago será igual a la diferencia positiva entre (i) el Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, minorado (ii) en el Saldo de la Cuenta de Principales en la Fecha de Determinación inmediatamente precedente y en el (iii) Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios.
- 8º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B cuando se produzca el postergamiento de este pago del 4º. lugar en orden de prelación conforme se establece en el citado lugar.
- 9º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C cuando se produzca el postergamiento de este pago del 5º. lugar en orden de prelación conforme se establece en el citado lugar
- 10º. Pago de los intereses devengados del Crédito Subordinado.

- 11°. Reembolso del principal dispuesto del Crédito Subordinado.
- 12°. Pago de intereses devengados del Préstamo para Gastos Iniciales.
- 13°. Amortización del principal del Préstamo para Gastos Iniciales en la cuantía correspondiente a la amortización del mismo.
- 14°. Pago al Administrador en relación con el Contrato de Administración, de la comisión por la administración de los Préstamos Hipotecarios .

En el caso de que tuviera lugar la sustitución de Bancaja en su actividad de Administrador de los Préstamos Hipotecarios, a favor de otra entidad, el pago de la comisión que se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, se incluirá en el lugar contenido en el orden 1°. de la aplicación de los Fondos Disponibles, junto con los restantes pagos incluidos en este lugar.

- 15°. Pago de la remuneración variable por el Contrato de Intermediación Financiera.

Cuando en un mismo orden de prelación existan cantidades exigibles por diferentes conceptos y los Fondos Disponibles no fueran suficientes para atender los importes exigibles de todos ellos, la aplicación del remanente de los Fondos Disponibles se realizará a prorrata en función de la proporción que cada uno de los importes exigibles represente sobre la cantidad total de todos ellos en conjunto.

Fondos Disponibles de Principales: composición, distribución y aplicación.

1. Composición.

Los fondos disponibles de principales en cada Fecha de Pago (los "Fondos Disponibles de Principales") serán los siguientes:

- a) El importe aplicado a la Retención de Principales en la aplicación de los Fondos Disponibles en la Fecha de Pago en curso.
- b) El saldo de la Cuenta de Principales en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago en curso.

2. Distribución.

Los Fondos Disponibles de Principales en cada Fecha de Pago serán distribuidos de conformidad con las siguientes reglas:

- a) Durante el Periodo de Restitución de Préstamos Hipotecarios, al pago del precio de cesión a que ascienda el valor nominal del capital de los Préstamos Hipotecarios adicionales cedidos al Fondo en la Fecha de Pago.

El remanente de Fondos Disponibles de Principales no utilizado para la cesión de Préstamos Hipotecarios adicionales, permanecerá depositado en la Cuenta de Principales.

- b) A partir de la finalización del Periodo de Restitución:

- i) Hasta la primera Fecha de Pago (incluida), en la que la relación entre (i) el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B y (ii) la diferencia entre (a) el Saldo de Principal Pendiente de la Serie A y (b) el saldo de la Cuenta de Principales, sea igual o mayor al 4,00%, los Fondos Disponibles de Principales serán depositados en la Cuenta de Principales hasta el inicio del Periodo de Amortización de la Serie A o, una vez iniciado éste, serán aplicados en su totalidad para la amortización de la Serie A.

- ii) A partir de la Fecha de Pago posterior a aquella en la que la relación anterior resultare ser igual o mayor a dicho 4,00%, los Fondos Disponibles de Principales se aplicarán proporcionalmente a (a)

la amortización de la Serie A o, si no se hubiere iniciado aún el Periodo de Amortización de la Serie A, a efectuar un depósito en la Cuenta de Principales, y a (b) a la amortización de la Serie B, de modo tal que dicha relación entre el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B y la diferencia entre el Saldo de Principal Pendiente de la Serie A y el saldo de la Cuenta de Principales, se mantenga en el 4,00% o porcentaje superior más próximo posible.

No obstante, los Fondos Disponibles de Principales no se aplicarán a la amortización de la Serie B, y la misma no tendrá lugar en la Fecha de Pago, si se produjeran cualquiera de las dos circunstancias siguientes:

a) Que en la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en curso, el importe a que ascienda la suma del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de los importes vencidos, fuera superior al 3,00% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios.

b) Que se produzca un Déficit de Principales.

iii) Y una vez que haya tenido lugar la total amortización de los Bonos de las Series A y B, dará comienzo la amortización de los Bonos de la Serie C hasta su completa amortización.

2. Aplicación.

1°. Los Fondos Disponibles de Principales se aplicarán en cada Fecha de Pago al cumplimiento de las obligaciones de pago o de retención del Fondo en el siguiente orden: Pago del precio de cesión a que ascienda el valor nominal del capital de los Préstamos Hipotecarios adicionales cedidos al Fondo en la Fecha de Pago.

Esta aplicación sólo tendrá lugar en las Fechas de Pago comprendidas en el Periodo de Restitución de Préstamos Hipotecarios.

2°. Amortización del principal de los Bonos de las Serie A.

Esta aplicación sólo tendrá lugar durante el Periodo de Amortización de la Serie A.

3°. Amortización del principal de los Bonos de las Serie B.

Esta aplicación sólo tendrá lugar, una vez finalizado el Periodo de Restitución de Préstamos Hipotecarios, a partir de la Fecha de Pago posterior, inclusive, y siguientes, a la Fecha de Determinación en la que la relación entre (i) el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B y (ii) la diferencia entre (a) el Saldo de Principal Pendiente de la Serie A y (b) el saldo de la Cuenta de Principales, sea igual o mayor al 4,00%, y por el importe que permita mantener dicha relación en el 4,00%, o porcentaje superior más próximo posible. No obstante, la amortización de los Bonos de la Serie B podrá interrumpirse en determinadas circunstancias previstas en el citado apartado.

4°. Amortización del principal de los Bonos de las Serie C.

La amortización de los Bonos de la Serie C sólo tendrá lugar cuando hubieren quedado totalmente amortizados los Bonos de las Series A y B.

5°. El remanente de los Fondos Disponibles de Principales no aplicado en los órdenes anteriores permanecerá depositado en la Cuenta de Principales.

g) Régimen de prelación de pagos del Fondo en la liquidación final.

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo, cuando tenga lugar la última Fecha de Pago o para la liquidación del mismo, mediante la aplicación de los Fondos Disponibles, de los fondos que vaya obteniendo por la enajenación de los activos que quedaran remanentes de acuerdo con el siguiente orden de prelación de pagos y, en su caso, del importe dispuesto de la línea de crédito para amortización final ("Orden de Prolación de Pagos de Liquidación"):

- 1º. Reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación de orden tributario, administrativo o publicitario.
- 2º. Pago de los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y debidamente justificados, incluyendo la comisión de administración a favor de la misma, y el resto de gastos y comisiones por servicios, incluidos los derivados del Contrato de Agencia de Pagos. En este orden sólo se atenderán en favor del Administrador y en relación con el Contrato de Administración los gastos que hubiere anticipado o suplido por cuenta del Fondo y las cantidades que correspondiera devolverle, todos ellos debidamente justificados.
- 3º. Pago de los importes debidos, en su caso, por la terminación de la Permuta.
- 4º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.
- 5º. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A.
- 6º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B.
- 7º. Amortización del principal de los Bonos de la Serie B.
- 8º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C.
- 9º. Amortización del principal de los Bonos de la Serie C.
- 10º. Pago de los intereses y reembolso del principal dispuesto de la línea de crédito para la amortización final, en el caso de que hubiera sido concertada.
- 11º. Pago de los intereses devengados y amortización del principal del Crédito Subordinado.
- 12º. Pago de los intereses devengados y reembolso del principal del Préstamo para Gastos Iniciales.
- 13º. Pago al Administrador en relación con el Contrato de Administración, de los importe debidos.
- 14º. Pago de la remuneración variable por el Contrato de Intermediación Financiera.

h) Extinción y liquidación anticipada.

Extinción.

El Fondo se extinguirá en todo caso a consecuencia de las siguientes circunstancias:

- (i) Por la amortización íntegra de los Préstamos Hipotecarios que agrupa.
- (ii) Cuando se hubieren amortizado íntegramente los Bonos emitidos.
- (iii) Por el procedimiento de Liquidación Anticipada.
- (iv) En todo caso, en la Fecha de Vencimiento Final establecida para la amortización definitiva de los Bonos.

En los supuestos (i) y (iii) anteriores, la Sociedad Gestora aplicará inmediatamente todas las cantidades que vaya obteniendo por la enajenación de los activos del Fondo al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y en el orden que corresponda de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, excepción hecha de la obligación de dotar el Fondo de Reserva si hubiera llegado a constituirse y salvo las cantidades dispuestas, en su caso, de la línea de crédito concertada que se destinarán íntegramente a la amortización anticipada de la Emisión de Bonos.

En el supuesto de que a la liquidación del Fondo y una vez realizados todos los pagos mediante la distribución de los Fondos Disponibles conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, existiera

algún remanente, éste será abonado a la Entidad Cedente. En el caso de que el remanente no fueran cantidades líquidas por corresponder a Préstamos Hipotecarios que se encontraran pendientes de resolución por procedimientos recuperatorios iniciados como consecuencia de impago de los Deudores de los Préstamos, tanto su continuación como el producto de su resolución será a favor de la Entidad Cedente.

En todo caso, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y representación del Fondo, no procederá a la extinción del Fondo y a la cancelación de su inscripción en los registros administrativos que corresponda hasta que no haya procedido a la liquidación de los activos remanentes del Fondo y a la distribución de los Fondos Disponibles siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, excepción hecha de la oportuna reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción.

Transcurrido un plazo de seis (6) meses desde la liquidación de los activos remanentes del Fondo y la distribución de los Fondos Disponibles, la Sociedad Gestora otorgará Acta Notarial declarando (i) extinguido el Fondo, así como las causas que motivaron su extinción, (ii) el procedimiento de comunicación a los titulares de los Bonos y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores llevado a cabo, y (iii) la distribución de los Fondos Disponibles del Fondo, siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo; lo que anunciará en un diario de difusión nacional y dará cumplimiento a los demás trámites administrativos que resulten procedentes. Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Liquidación

La Sociedad Gestora, previa comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, estará facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello al Vencimiento Anticipado en una Fecha de Pago de la totalidad de la Emisión de Bonos en cualquiera de los siguientes supuestos ("Supuestos de Liquidación Anticipada"):

- (i) Cuando el importe del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios sea inferior al 10 por ciento del Importe Máximo de los Préstamos Hipotecarios.
- (ii) Obligatoriamente, si la Entidad Cedente ejercitara el Derecho de Adquisición sobre la totalidad de los Préstamos Hipotecarios remanentes que detentara el Fondo.
- (iii) Cuando por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole ajeno o no al desenvolvimiento propio del Fondo, se produjera una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo requerido por el artículo 5.6 de la Ley 19/1992. Se incluyen en este supuesto circunstancias tales como la existencia de una modificación en la normativa o desarrollos legislativos complementarios, el establecimiento de obligaciones de retención o demás situaciones que de modo permanente pudieran afectar al equilibrio financiero del Fondo.
- (iv) Obligatoriamente, en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en suspensión de pagos o quiebra y habiendo transcurrido el plazo que reglamentariamente estuviera establecido al efecto o, en su defecto, cuatro meses, sin haber sido designada una nueva sociedad gestora.

Serán requisitos necesarios para proceder a dicha Liquidación Anticipada del Fondo, los siguientes:

- (i) Que puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad las obligaciones de pago derivadas de los Bonos emitidos con cargo al Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos, o en caso contrario, que la Sociedad Gestora, antes de proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo, convoque a los titulares de los Bonos, a efectos exclusivamente informativos.

Se entenderá, en todo caso, como obligaciones de pago derivadas de los Bonos en la fecha de Liquidación Anticipada del Fondo, el Saldo de Principal Pendiente en esa fecha más los intereses devengados y no pagados, deducida, en su caso, la retención fiscal, cantidades que a todos los efectos legales se reputarán en esa fecha, vencidas y exigibles.

- (ii) Que se proceda a la comunicación a los titulares de los Bonos, y con una antelación de treinta (30) Días Hábiles, el acuerdo de la Sociedad Gestora de proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo.

Dicha comunicación, que habrá sido previamente puesta en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y de las Agencias de Calificación, deberá contener la descripción (i) del supuesto o supuestos por los que se procede a la Liquidación Anticipada del Fondo, (ii) del procedimiento para llevarla a cabo, y (iii) la forma en que se va a proceder para atender y cancelar las obligaciones de pago derivadas de los Bonos de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

Con el objeto de que el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, lleve a cabo la Liquidación Anticipada del Fondo y al Vencimiento Anticipado de la Emisión de Bonos, la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo, procederá a:

- (i) Vender las Participaciones Hipotecarias o, en su caso, los Préstamos Hipotecarios, por un precio que no podrá ser inferior a la suma del valor del principal más los intereses devengados y no cobrados de los Préstamos Hipotecarios pendientes de amortización.

No obstante, en caso de ejercicio del Derecho de Adquisición por parte de la Entidad Cedente, la venta de las Participaciones Hipotecarias o los Préstamos Hipotecarios remanentes que detentara el Fondo se llevará a cabo en los términos establecidos para el ejercicio del Derecho de Adquisición.

- (ii) Cancelar aquellos contratos que no resulten necesarios para el proceso de liquidación del Fondo.
- (iii) Estará facultada para concertar una línea de crédito que se destinará íntegramente y de forma inmediata a la amortización anticipada de la Emisión de Bonos. La devolución de dicha línea de crédito estará garantizada con los flujos de intereses y principal derivados de los Préstamos Hipotecarios pendientes de amortización y el producto de la venta de los demás bienes que permanezcan en el activo del Fondo.
- (iv) Finalmente, tanto porque las actuaciones anteriores fueran insuficientes como por la existencia de Participaciones Hipotecarias, Préstamos Hipotecarios u otros activos remanentes, procederá a vender los activos y bienes que permanezcan en el activo del Fondo. La Sociedad Gestora estará facultada para aceptar aquellas ofertas que, a su juicio, cubran el valor de mercado del bien de que se trate y se paguen en metálico y al contado. Para la fijación del valor de mercado, la Sociedad Gestora podrá obtener los informes de valoración que juzgue necesarios.

En los casos (i), (iii) y (iv) anteriores, la Entidad Cedente gozará de un derecho de tanteo de tal forma que tendrá preferencia frente a terceros para adquirir las Participaciones Hipotecarias o, en su caso, los Préstamos Hipotecarios u otros bienes procedentes de los mismos que permanezcan en el activo del Fondo, o para otorgar al Fondo la línea de crédito destinada a la amortización anticipada de la Emisión de Bonos. Con tal finalidad, la Sociedad Gestora remitirá a la Entidad Cedente relación de las Participaciones Hipotecarias y, en su caso, de los Préstamos Hipotecarios y de los otros bienes así como de las ofertas recibidas de terceros, pudiendo ésta hacer uso del mencionado derecho, respecto de la totalidad de dichos activos, dentro de los diez días siguientes a la recepción de la mencionada comunicación y siempre que su oferta iguale, al menos, la mejor de las efectuadas por terceros.

i) Régimen de tributación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5.10 de la Ley 19/1992, el artículo 7.1.g) de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades y en el Real Decreto 537/1997, de 14 de abril, modificado por el Real Decreto 2717/1998, de 18 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del citado Impuesto, las características propias del régimen fiscal del Fondo son las siguientes:

- (i) La constitución del Fondo está exenta del concepto "operaciones societarias", del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- (ii) El Fondo está sujeto al Impuesto sobre Sociedades, sometido en su tributación al régimen general de determinación de la base imponible, así como al tipo general vigente en cada momento, que en la actualidad se encuentra fijado en el 35%, y a las normas comunes sobre deducciones en la cuota, compensación de pérdidas y demás elementos sustanciales que configuran el Impuesto.

- (iii) Respecto a los rendimientos de los Préstamos Hipotecarios, préstamos u otros derechos de crédito que constituyan ingreso del Fondo, no existirá obligación de retener ni de ingresar a cuenta.
- (iv) La administración del Fondo por la Sociedad Gestora está exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- (v) Las contraprestaciones satisfechas a los titulares de los valores que se emiten con cargo al Fondo tienen la consideración de rendimientos del capital mobiliario.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

Imagen fiel.

Las cuentas anuales adjuntas, han sido obtenidas de los registros contables del Fondo, incorporando ciertas reclasificaciones y 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.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2003 se emiten al objeto de cumplir las obligaciones de publicidad y verificación de la información contable contenida en la estipulación decimonovena de la escritura de constitución del Fondo.

Comparación de la información.

Como se indica en la nota 1.a) el fondo se constituyó durante el año 2002, por consiguiente el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y los cuadros de financiación del ejercicio 2002, recogen las operaciones realizadas por el Fondo únicamente desde el 29 de julio hasta el 31 de diciembre y, por ello, no es posible la comparación de la información con el ejercicio 2003, por ser este un ejercicio completo.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas siguiendo los principios y normas de valoración contenidos 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.

Los intereses correspondientes a las Participaciones Hipotecarias que se puedan encontrar en situación de impago serán periodificados en base a su devengo, excepto para aquellos casos en los que la garantía real sea insuficiente para cubrir el principal del Préstamo Hipotecario a que correspondan más los intereses impagados, situación en la que no se reconocen en el activo y tampoco se imputan a la cuenta de resultados hasta el momento del cobro.

b) Inmovilizado.

Gastos de establecimiento.

Corresponden a los gastos de constitución del Fondo que se registraron por su valor de coste. Se presentan netos de su amortización, la cual se efectúa linealmente desde la constitución del Fondo hasta el 31 de mayo de 2007, imputándose su importe a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Inmovilizado financiero. Cartera de Participaciones Hipotecarias.

Se registran por el valor de adquisición de las Participaciones Hipotecarias adquiridas que coincide con su valor nominal.

Adicionalmente, se creará un fondo de insolvencias cuyo objeto será cubrir aquellas situaciones en las que se estime la dudosa recuperabilidad del importe pendiente, aplicando un criterio de máxima prudencia valorativa y conforme con la normativa legal vigente.

c) Tesorería. Entidades de crédito.

Se corresponde con los saldos depositados en las cuentas en entidades de crédito. Estos saldos incluyen, además de los ingresos obtenidos por el Fondo hasta su distribución, los importes a que ascienda el Fondo de Reserva si llegara a constituirse y las retenciones a cuenta practicadas por el pago de intereses hasta que son ingresadas en el Tesoro Público.

d) Acreedores a largo plazo.

Bonos de Titulización.

Se corresponde con la emisión de Bonos de Titulización realizada con cargo al Fondo que se encuentran registrados por el valor de reembolso equivalente con el valor nominal.

Deudas con entidades de crédito.

Se corresponde con el importe dispuesto de los préstamos y créditos mantenidos con entidades de crédito.

e) Cuentas de periodificación.

Activo.

Se corresponden principalmente con la periodificación lineal realizada de los intereses devengados por las Participaciones Hipotecarias, por la Permuta Financiera de Intereses y por los saldos depositados en cuentas en entidades de crédito.

Pasivo.

Se corresponden con la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros registrando 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 con la periodificación lineal de los intereses de los Bonos, de los préstamos y créditos mantenidos con entidades de crédito y de la Permuta Financiera de Intereses.

f) 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 con los criterios fiscales, las diferencias temporales entre los resultados económico y fiscal, si existen, dan lugar a impuestos anticipados o diferidos.

4. CONTRATOS SUSCRITOS PARA LA ADMINISTRACIÓN FINANCIERA Y OPERATIVA DEL FONDO

Con el fin de consolidar su estructura financiera y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la Emisión de Bonos, así como complementar la administración del Fondo, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procedió en el acto de otorgamiento de la Escritura de Constitución, a formalizar los contratos que se establecen a continuación.

La Sociedad Gestora, al objeto de que se cumpla la operativa del Fondo en los términos previstos en la Escritura de Constitución, en el Folleto y en la normativa vigente en cada momento, actuando por cuenta y en representación del Fondo, podrá prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo, sustituir a cada uno de los prestadores de los servicios al Fondo en virtud de los mismos e, incluso, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales; todo ello sujeto a la legislación vigente en cada momento, a la autorización previa, caso de ser necesaria, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, u organismo administrativo competente y a su notificación a las Agencias de Calificación, siempre que con tales actuaciones no se perjudiquen los intereses de los titulares de los Bonos.

a) Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería).

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y Bancaja celebraron un Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) en virtud del cual Bancaja garantiza una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en una cuenta financiera. En concreto, el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) determina que en una cuenta financiera en euros (la "Cuenta de Tesorería"), abierta en Bancaja, a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, serán depositadas todas las cantidades que reciba el Fondo, que en su mayor parte procederán de los siguientes conceptos:

- (i) principal e intereses de los Préstamos Hipotecarios;
- (ii) cualesquiera otras cantidades que correspondan de los Préstamos Hipotecarios, así como por la enajenación o explotación de los inmuebles o bienes adjudicados o en administración y posesión interina en proceso de ejecución;
- (iii) en su caso, la disposición del principal del Crédito Subordinado y las cantidades que en cada momento compongan el Fondo de Reserva si llegara a constituirse;
- (iv) disposición del principal del Préstamo para Gastos Iniciales;
- (v) las cantidades que sean abonadas al Fondo derivadas de la Permuta Financiera de Intereses;
- (vi) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por los saldos habidos en la propia Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Principales; y
- (vii) las cantidades a que asciendan las retenciones a cuenta de los rendimientos de capital mobiliario que en cada Fecha de Pago corresponda efectuar por los intereses de los Bonos satisfechos por el Fondo, hasta que corresponda efectuar su ingreso a la Administración Tributaria.

Bancaja garantiza un tipo de interés nominal anual, variable trimestralmente y con liquidación trimestral, aplicable en cada periodo de devengo de intereses (diferente al Periodo de Devengo de Intereses establecido para los Bonos), igual al Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos. Los intereses devengados se liquidan los días 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año, y se calculan tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses, y (ii) un año compuesto de trescientos sesenta (360) días.

En el supuesto de que la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de Bancaja experimentara, en cualquier momento de la vida de la emisión de los Bonos, un descenso por debajo de P-1 o de F1, según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, la Sociedad Gestora, en un plazo máximo de diez (10) Días Hábiles a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, deberá poner en práctica previa consulta a las Agencias de Calificación, alguna de las opciones descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de este Contrato:

- a) Obtener de una entidad con calificación crediticia mínima de su deuda corto plazo no subordinada y no garantizada de P-1 y de F1, según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, y siempre sujeto a la aprobación por parte de las Agencias de Calificación, un aval a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por Bancaja de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de las calificaciones de P-1 o de F1.
- b) Trasladar la Cuenta de Tesorería del Fondo a una entidad cuya deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada posea una calificación mínima de P-1 y de F1, según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, y contratar la máxima rentabilidad posible para sus saldos, que podrá ser diferente a la contratada con Bancaja en virtud de este Contrato.
- c) En caso de no ser posibles las opciones a) y b) anteriores, obtener de Bancaja o de un tercero, garantía pignoraticia a favor del Fondo sobre activos financieros de calidad crediticia no inferior a la de la Deuda Pública del Estado español, por importe suficiente para garantizar los compromisos establecidos en este Contrato.
- d) En este mismo supuesto y en caso de que no fueran posibles las opciones anteriores en los términos previstos, la Sociedad Gestora podrá invertir los saldos, por períodos máximos trimestrales, en activos de renta fija en euros a corto plazo emitidos por entidades que como mínimo cuenten con las calificaciones de P-1 y de F1 de la deuda corto plazo, según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, incluyendo valores a corto plazo emitidos por el Estado español, pudiendo darse por tanto, en este supuesto también, que la rentabilidad obtenida sea diferente a la obtenida inicialmente con Bancaja en virtud de este Contrato.
- e) En ambas situaciones b) y d), la Sociedad Gestora con posterioridad podrá trasladar los saldos de nuevo a Bancaja bajo el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería), en el caso de que su deuda a corto plazo alcance nuevamente las calificaciones de P-1 y de F1, según las escalas citadas anteriormente.

b) Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Principales).

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y Bancaja celebraron un Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Principales) en virtud del cual Bancaja garantiza una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en una cuenta financiera. En concreto, el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Principales) determina que en una cuenta financiera en euros (la "Cuenta de Principales"), abierta en Bancaja, a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, serán depositadas en cada Fecha de Pago las cantidades remanentes de los Fondos Disponibles de Principales que no fueren aplicados a la adquisición de Préstamos Hipotecarios adicionales durante el Periodo de Restitución, o, finalizado éste, a la amortización de los Bonos.

Bancaja garantiza un tipo de interés nominal anual, variable trimestralmente y con liquidación trimestral, aplicable en cada periodo de devengo de intereses (diferente al Periodo de Devengo de Intereses establecido para los Bonos), igual al Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos. Los intereses devengados se liquidan los días 22 de marzo, 22 de junio, 22 de septiembre y 22 de diciembre de cada año, y se calculan tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses, y (ii) un año compuesto de trescientos sesenta (360) días. Los intereses de la Cuenta de Principales serán depositados en la Cuenta de Tesorería.

En el supuesto de que la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de Bancaja experimentara, en cualquier momento de la vida de la emisión de los Bonos, un descenso por debajo de P-1 o de F1, según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, la Sociedad Gestora, en un plazo máximo de diez (10) Días Hábiles a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, deberá poner en práctica previa consulta a las Agencias de Calificación, alguna de las opciones descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de este Contrato:

- a) Obtener de una entidad con calificación crediticia mínima de su deuda corto plazo no subordinada y no garantizada de P-1 y de F1, según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, y siempre sujeto a la aprobación por parte de las Agencias de Calificación, un aval a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por Bancaja de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la Cuenta de Principales, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de las calificaciones de P-1 o de F1.
- b) Trasladar la Cuenta de Principales del Fondo a una entidad cuya deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada posea una calificación mínima de P-1 y de F1, según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, y contratar la máxima rentabilidad posible para sus saldos, que podrá ser diferente a la contratada con Bancaja en virtud de este Contrato.
- c) En caso de no ser posibles las opciones a) y b) anteriores, obtener de Bancaja o de un tercero, garantía pignoraticia a favor del Fondo sobre activos financieros de calidad crediticia no inferior a la de la Deuda Pública del Estado español, por importe suficiente para garantizar los compromisos establecidos en este Contrato.
- d) En este mismo supuesto y en caso de que no fueran posibles las opciones anteriores en los términos previstos, la Sociedad Gestora podrá invertir los saldos, por períodos máximos trimestrales, en activos de renta fija en euros a corto plazo emitidos por entidades que como mínimo cuenten con las calificaciones de P-1 y de F1 de la deuda corto plazo, según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, incluyendo valores a corto plazo emitidos por el Estado español, pudiendo darse por tanto, en este supuesto también, que la rentabilidad obtenida sea diferente a la obtenida inicialmente con Bancaja en virtud de este Contrato.
- e) En ambas situaciones b) y d), la Sociedad Gestora con posterioridad podrá trasladar los saldos de nuevo a Bancaja bajo el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Principales), en el caso de que su deuda a corto plazo alcance nuevamente las calificaciones de P-1 y de F1, según las escalas citadas anteriormente.

c) Contrato de Crédito Subordinado.

La Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, con Bancaja un contrato de crédito subordinado (el "Contrato de Crédito Subordinado") que se aplicará en cada Fecha de Pago, junto al resto de los Fondos Disponibles, a atender el cumplimiento de determinadas obligaciones de pago o de retención del Fondo, según el Orden de Prelación de Pagos por insuficiencia del resto de Fondos Disponibles, o, en su caso, a la constitución de un Fondo de Reserva, sin que, en ningún caso, el otorgamiento de dicho Crédito suponga garantizar el buen fin de los Préstamos Hipotecarios.

Importe Máximo del Crédito Subordinado.

El Importe Máximo del Crédito Subordinado será en cada momento de vigencia del Contrato de Crédito Subordinado igual a la menor de las siguientes cantidades: (i) dos millones seiscientos cuatro mil quinientos (2.604.500) euros, equivalente al 0,50% del importe nominal de la Emisión de Bonos, y (ii) el 1,60% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, minorado, una vez finalizado el Periodo de Restitución de los Préstamos Hipotecarios, en el saldo de la Cuenta de Principales.

No obstante lo anterior, el Importe Máximo del Crédito Subordinado permanecerá en el nivel establecido en la anterior Fecha de Pago si la suma de (i) el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios al corriente de pago

de los débitos vencidos o, en caso de morosidad, con menos de 90 días de retraso y (ii) el saldo de la Cuenta de Principales fuese inferior al 99% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos.

No se procederá a la reducción del Importe Máximo del Crédito Subordinado cuando, en una determinada Fecha de Pago, exista un Déficit de Principales.

En todo caso el Importe Máximo del Crédito Subordinado no podrá ser inferior a dos millones ochenta y tres mil seiscientos (2.083.600) euros.

No obstante, el Importe Máximo del Crédito Subordinado podrá reducirse, en una Fecha de Pago y a lo largo de la vida del Fondo, por autorización expresa y discrecional de las Agencias de Calificación.

Disposición.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, efectuará disposiciones del Crédito Subordinado con el límite del Importe Máximo del Crédito Subordinado, siempre que los Fondos Disponibles en una Fecha de Pago no permitan hacer frente al pago de las obligaciones del Fondo en los órdenes (i) 1º. al 5º. lugar del Orden de Prelación de Pagos del Fondo, y, (ii) en caso de postergamiento del pago de los intereses devengados de los Bonos de las Series B o C a los órdenes 8º. y 9º., respectivamente, en los órdenes 1º. al 5º. y 8º. al 9º; o, tratándose del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, en los órdenes del 1º al 9º.

La Sociedad Gestora, deberá efectuar la disposición de la totalidad del importe disponible hasta el Importe Máximo del Crédito Subordinado correspondiente a la fecha en que se produzca esta disposición destinándolo a la constitución de un Fondo de Reserva en el caso de un descenso de la calificación de la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de Bancaja por debajo de P-1 o de F1 según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, en el plazo máximo de diez (10) Días Hábiles a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, salvo que Bancaja aporte a favor del Fondo y a su cargo una garantía o aval a primer requerimiento de una entidad cuya deuda a corto plazo posea una calificación mínima de P-1 y de F1 según las escalas de calificación antes citadas, que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el importe de las disposiciones que pudiera solicitar a Bancaja hasta el Importe Máximo del Crédito Subordinado disponible a la fecha de disposición correspondiente, todo ello sujeto a los términos y condiciones que fueren aprobados por las Agencias de Calificación para mantener las calificaciones de cada una de las Series de la Emisión de Bonos.

Amortización.

El Fondo reembolsará cualquier disposición efectuada con cargo al Crédito Subordinado en cualquier Fecha de Pago en que los Fondos Disponibles, excluidos los importes disponibles con cargo al Crédito Subordinado, permitan hacer frente a su pago en el orden de aplicación previsto conforme al Orden de Prelación de Pagos.

No obstante, en caso de producirse la disposición de la totalidad del Importe Máximo del Crédito Subordinado como consecuencia del descenso de la calificación de Bancaja y la constitución del Fondo de Reserva, el reembolso se efectuará en cada una de las Fechas de Pago en una cuantía igual a la diferencia positiva existente entre el Importe del Fondo de Reserva requerido a la Fecha de Pago anterior y el Importe del Fondo de Reserva requerido a la Fecha de Pago en curso, y en el orden de aplicación previsto para este supuesto conforme al Orden de Prelación de Pagos y siempre que se cumplan las condiciones previstas para la eventual reducción del Fondo de Reserva. (ver nota 1e)

En caso de que el Fondo, conforme al Orden de Prelación de Pagos, no dispusiera en una Fecha de Pago de liquidez suficiente para proceder al reembolso que corresponda del Crédito Subordinado, la parte del principal que hubiera quedado sin reembolsar, se reembolsará en la Fecha de Pago inmediatamente posterior junto con el importe que, en su caso, corresponda reembolsar en esa misma Fecha de Pago, hasta su reembolso total.

Rendimiento financiero.

El Crédito Subordinado devengará un interés nominal anual, determinado trimestralmente para cada periodo de devengo de intereses (diferente al Periodo de Devengo de Intereses establecido para los Bonos), que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del 1,00%. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo. Los intereses devengados se liquidan los días 23 de marzo, 23 de junio, 23 de septiembre y 23 de diciembre de cada año y se abonan al vencimiento en la Fecha de Pago determinada. Se calculan tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago, se acumularán al principal del Crédito, devengando intereses adicionales al mismo tipo de interés aplicable que el del Crédito Subordinado para el periodo de devengo de intereses de que se trate y se abonarán, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente, en el mismo lugar previsto para el pago de los intereses devengados del Crédito Subordinado de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos, en la Fecha de Pago inmediatamente posterior.

d) Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales.

La Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, con Bancaja un contrato de préstamo por importe de quinientos cuarenta y un mil novecientos diez (541.910) euros (el "Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales") que fue destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos.

El préstamo devenga un interés nominal anual, determinado trimestralmente para cada periodo de devengo de intereses (diferente al Periodo de Devengo de Intereses para los Bonos), que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del 1,00%. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. Los intereses devengados se liquidan los días 23 de marzo, 23 de junio, 23 de septiembre y 23 de diciembre de cada año y se abonan al vencimiento en la Fecha de Pago determinada. Se calculan tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago, se acumularán devengando un interés de demora al mismo tipo que el interés nominal del Préstamo para Gastos Iniciales y se abonarán, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos, en la Fecha de Pago inmediatamente posterior.

La amortización del principal del Préstamo para Gastos Iniciales se efectúa en veinte (20) cuotas trimestrales consecutivas y de igual importe, en cada Fecha de Pago, la primera de las cuales tuvo lugar en la primera Fecha de Pago, 23 de septiembre de 2002, y las siguientes hasta la Fecha de Pago correspondiente al 23 de junio de 2007, inclusive.

En caso de que el Fondo, conforme al Orden de Prelación de Pagos, no dispusiera en una Fecha de Pago de liquidez suficiente para proceder a la amortización parcial que corresponda del Préstamo para Gastos Iniciales, la parte del principal que hubiera quedado sin amortizar, se amortizará en la Fecha de Pago inmediatamente posterior junto con el importe que, en su caso, corresponda amortizar en esa misma Fecha de Pago, hasta su reembolso total.

Las cantidades no pagadas en anteriores Fechas de Pago se abonarán con preferencia a las cantidades que correspondería abonar en relación con el Préstamo en dicha Fecha de Pago, atendiendo en primer lugar a los intereses vencidos y no pagados, y, en segundo lugar, a la amortización de principal, según el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

e) Contrato de Permuta Financiera de Intereses.

La Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, con BANCAJA, un contrato de permuta financiera de intereses (la "Permuta" o la "Permuta Financiera de Intereses") conforme al modelo de

Contrato Marco de Operaciones Financieras (CMOF) de la Asociación Española de Banca, cuyas características más relevantes se describen a continuación.

En virtud del Contrato de Permuta, el Fondo realizará pagos a Bancaja calculados sobre el tipo de interés de los Préstamos Hipotecarios, y como contrapartida Bancaja realizará pagos al Fondo calculados sobre el tipo de interés nominal medio ponderado de las Series de los Bonos, todo ello según lo descrito a continuación.

Parte A : El Fondo, representado por la Sociedad Gestora.

Parte B : Bancaja.

1. Fechas de liquidación.

Las fechas de liquidación coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos, esto es, los días 23 de marzo, 23 de junio, 23 de septiembre y 23 de diciembre de cada año, o, en caso de no ser alguna de estas fechas un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior

2. Periodos de liquidación.

Parte A:

Los periodos de liquidación para la Parte A serán los días efectivamente transcurridos entre dos fechas de liquidación consecutivas, excluyendo la primera e incluyendo la última.

Parte B:

Los periodos de liquidación para la Parte B serán los días efectivamente transcurridos entre dos fechas de liquidación consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última.

3. Nocional de la Permuta.

Será la suma de (i) la media diaria durante el periodo de liquidación que vence del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios que no se encuentren con retrasos en el pago de los importes vencidos por más de noventa (90) días y (ii) el producto de a) la media diaria durante el periodo de liquidación que vence del saldo de la Cuenta de Principales, por b) el margen medio de cada Serie de Bonos ponderado por el Saldo de Principal Pendiente de Pago de cada Serie durante el Periodo de Devengo de Intereses en curso, y por c) el resultado de dividir uno (1) entre el Tipo de Interés de la Parte B. A estos efectos, se entenderá por margen de los Bonos de la Serie C a la diferencia entre el tipo de interés nominal de la Serie C (6,75%) y el Tipo de Interés de Referencia Tipo de Interés de Referencia determinado que servirá de base para el cálculo del tipo de interés nominal aplicable a las Series de los Bonos A y B.

4. Cantidades a pagar por la Parte A.

Será el resultado de aplicar el Tipo de Interés de la Parte A al Nocional de la Permuta en función del número de días del periodo de liquidación.

4.1 Tipo de Interés de la Parte A.

Será en cada fecha de liquidación el tipo de interés anual que resulte de dividir (i) la suma de los intereses percibidos de los Préstamos Hipotecarios e ingresados al Fondo durante el periodo de liquidación que vence, entre (ii) el Nocional de Permuta, multiplicado por el resultado de dividir 360 entre el número de días del periodo de liquidación.

5. Cantidades a pagar por la Parte B.

Será el resultado de aplicar el Tipo de Interés de la Parte B al Nocional de la Permuta en función del número de días del periodo de liquidación.

5.1 Tipo de Interés de la Parte B.

Será para cada periodo de liquidación el tipo de interés anual que resulte de sumar (i) el tipo de interés nominal aplicable a cada Serie de Bonos determinado para el Periodo de Devengo de Intereses en curso, ponderado por el Saldo de Principal Pendiente de Pago de cada Serie durante el Periodo de Devengo de Intereses en curso más (ii) un 0,60%.

Si en una fecha de liquidación el Fondo no dispusiera de liquidez suficiente para efectuar el pago de la totalidad de la cantidad que le correspondiera satisfacer a Bancaja, el Contrato de Permuta quedará resuelto. En caso de resolución, el Fondo asumirá la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del Contrato de Permuta, y todo ello de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos. Sin perjuicio de lo anterior, salvo en una situación permanente de alteración del equilibrio financiero del Fondo, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tratará de contratar un nuevo contrato de permuta.

En el caso de un descenso de la calificación de la deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada de Bancaja por debajo de A1 o de A+ según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, y en el plazo máximo de diez (10) Días Hábiles desde el día en que tuviera lugar la notificación de dicha circunstancia, Bancaja asumirá el compromiso irrevocable de realizar alguna de las siguientes opciones: (i) constituir un depósito de efectivo o de valores a favor del Fondo por un importe igual al valor de mercado de la Permuta que satisfaga a Moody's y Fitch, (ii) que una tercera entidad, con una calificación de su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada igual o superior A1 o de A+ según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, garantizara el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, (iii) que una tercera entidad, con una calificación de su deuda a largo plazo igual o superior a A1 o de A+ según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, asumiera su posición contractual y le sustituyera antes de dar por resuelto el Contrato de Permuta con Bancaja; todo ello sujeto a los términos y condiciones que estime pertinentes la Sociedad Gestora y las Agencias de Calificación para mantener las calificaciones asignadas a cada una de las Series de los Bonos. Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta de Bancaja.

La ocurrencia, en su caso, de la resolución anticipada del Contrato de Permuta no constituirá en sí misma una causa de vencimiento anticipado de la Emisión de Bonos y Liquidación Anticipada del Fondo salvo que en conjunción con otros eventos o circunstancias relativos a la situación patrimonial del Fondo se produjera una alteración sustancial o permanente de su equilibrio financiero.

f) Contrato de Administración y Gestión de los Préstamos Hipotecarios y Depósito de las Participaciones Hipotecarias.

Bancaja, Entidad Cedente de los Préstamos Hipotecarios adquiridos por el Fondo, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.b) del Real Decreto 926/1998, y respecto de las Participaciones Hipotecarias, en el artículo 61.3 del Real Decreto 685/1982, conservará, como mandatario de la Sociedad Gestora, la administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios, regulándose por el Contrato de Administración y Gestión de los Préstamos Hipotecarios y Depósito de las Participaciones Hipotecarias (el "Contrato de Administración") las relaciones entre Bancaja (el "Administrador") y el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, en virtud del cual Bancaja, conserva como mandatario de la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo, (i) la guarda y custodia de las Participaciones Hipotecarias, (ii) la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios; y (iii) recibe, en gestión de cobro, en nombre del Fondo, cuantas cantidades sean satisfechas por los Deudores en virtud de los Préstamos Hipotecarios, procediendo a ingresar las cantidades en su integridad al Fondo, los días 7, 17 y 27 de cada mes, o el día hábil anterior en caso de que no fueran un día hábil, por las cantidades que hubiere recibido en los intervalos de días entre el día 21 y el último día del mes anterior y los días del 1 al 10 y del 11 al 20 del mes en curso, respectivamente, según los términos y condiciones establecidos. La Sociedad Gestora podrá modificar los plazos, las fechas de cobro y forma de ingreso en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Administración.

En contraprestación por los servicios a realizar por la custodia, administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios Participados y el depósito de las Participaciones Hipotecarias, Bancaja como Administrador tendrá derecho a recibir por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago y durante el periodo de

vigencia del Contrato de Administración, una comisión de administración subordinada igual al 0,01% anual, IVA incluido en caso de no exención, que se devengará sobre los días efectivos transcurridos y sobre el Saldo Vivo medio diario de los Préstamos Hipotecarios que administre durante cada Periodo de Devengo de Intereses.

Si el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, por carecer de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo, no abonara en una Fecha de Pago la totalidad de la comisión debida, las cantidades no pagadas se acumularán sin penalidad alguna a la comisión que deba abonarse en las siguientes Fechas de Pago, procediéndose a su abono en ese mismo momento.

g) Contrato de Dirección, Aseguramiento y Colocación de la Emisión de Bonos.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebró un Contrato de Dirección, Aseguramiento y Colocación de la Emisión de Bonos con Credit Suisse First Boston (Europe) Limited ("Credit Suisse First Boston") y con Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja ("Bancaja") como Entidades Directoras y Entidades Aseguradoras y Colocadoras de la Emisión de Bonos, por el cual las Entidades Aseguradoras y Colocadoras procedieron a la colocación de la Emisión de Bonos, y a suscribir en su propio nombre la cantidad de Bonos que quedara pendiente de serlo, al finalizar el Periodo de Suscripción, en virtud de sus respectivos compromisos de aseguramiento.

La Entidad Aseguradora y Colocadora de los Bonos de la Serie A percibió con cargo al Fondo una comisión de aseguramiento del 0,01% sobre el importe nominal total de los Bonos de la Serie A por ella asegurado. La Entidad Aseguradora y Colocadora de los Bonos de las Series B y C no percibió remuneración alguna con cargo al Fondo por el aseguramiento de los mismos.

Las Entidades Directoras no percibieron remuneración por la dirección de la emisión de Bonos.

h) Contrato de Agencia de Pagos de los Bonos.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebró con Bancaja un contrato de agencia de pagos para realizar el servicio financiero de los Bonos que se emiten con cargo al Fondo (el "Contrato de Agencia de Pagos").

Las obligaciones contenidas en este Contrato son resumidamente las siguientes:

- (i) En cada una de las Fechas de Pago de los Bonos, efectuar pago de intereses y de reembolso del principal de los Bonos, una vez deducido el importe total de la retención a cuenta por rendimientos del capital mobiliario que proceda efectuarse de acuerdo con la legislación fiscal aplicable.
- (ii) En cada una de las Fechas de Fijación del Tipo de interés, comunicar a la Sociedad Gestora el Tipo de Interés de Referencia determinado que servirá de base para el cálculo del tipo de interés nominal aplicable a cada una de las Series de los Bonos.

En el supuesto de que la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de Bancaja experimentara, en cualquier momento de la vida de los Bonos, un descenso en las calificaciones asignadas por Moody's y por Fitch, la Sociedad Gestora, atendiendo los criterios de las Agencias de Calificación, podrá revocar la designación de Bancaja como Agente de Pagos, procediendo a designar a otra entidad en sustitución.

En contraprestación a los servicios a realizar por el Agente de Pagos, el Fondo satisfará al mismo durante la vigencia del contrato una comisión de 0,01%, impuestos incluidos en su caso, sobre el importe que distribuirá a los titulares de los Bonos en cada Fecha de Pago de los Bonos, que se pagará en la misma Fecha de Pago, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

i) Contrato de Intermediación Financiera.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebró con Bancaja un Contrato de Intermediación Financiera destinado a remunerar por el proceso de intermediación financiera desarrollado y que ha permitido la transformación financiera definitiva de la actividad del Fondo, la cesión a éste de los Préstamos Hipotecarios y la satisfactoria calificación asignada a cada una de las Series de los Bonos.

Bancaja tendrá derecho a percibir del Fondo una remuneración variable y subordinada que se determinará anualmente en una cuantía igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre los ingresos y gastos devengados por el Fondo de acuerdo con su contabilidad y previos al cierre de cada ejercicio económico, minorada, en su caso, por el importe correspondiente a bases imponibles negativas de ejercicios anteriores, que pueda ser compensado para corregir el resultado contable del ejercicio a efectos de la liquidación anual del Impuesto sobre Sociedades. Los pagos parciales que por este concepto pudieran realizarse en cada Fecha de Pago, calculados al último día del mes anterior a la Fecha de Pago y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo, tendrán la consideración de pagos a cuenta de la remuneración anual.

Asimismo, cuando al cierre de un ejercicio económico del Fondo, el importe a que ascienda la remuneración anual fuera inferior al importe total de los pagos trimestrales realizados a cuenta durante dicho ejercicio económico en cada una de las Fechas de Pago, Bancaja estará obligado, a solicitud de la Sociedad Gestora, a reintegrar al Fondo la diferencia entre los importes trimestrales recibidos a cuenta y la remuneración anual que corresponda. En ningún caso, el reintegro al Fondo podrá exceder del importe del pago a cuenta realizado hasta ese momento correspondiente al ejercicio económico de que se trate.

En caso de que el Fondo, conforme al Orden de Prelación de Pagos, no dispusiera en una Fecha de Pago de liquidez suficiente para satisfacer la totalidad de la remuneración, el importe que hubiera quedado sin pagar se acumulará sin penalidad alguna a la remuneración que corresponda pagar en la siguiente Fecha de Pago, hasta su pago total.

5. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

El inmovilizado financiero está compuesto por las Participaciones Hipotecarias emitidas por Bancaja que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió al momento de la constitución de éste y, como renovación por amortización parcial o total del activo, por los Préstamos Hipotecarios adicionales o las Participaciones Hipotecarias que ulteriormente adquiera de Bancaja.

La adquisición de las Participaciones Hipotecarias en la constitución del Fondo ascendió a 13.589 títulos por un importe de 520.884.293,07 euros. Dado el carácter abierto exclusivamente del activo del Fondo por renovación, en su caso, de la amortización parcial o total de los Préstamos Hipotecarios, el importe máximo del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias adquiridas por el Fondo será en todo momento no superior al Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos que se emiten con cargo al mismo.

Las Participaciones Hipotecarias tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representadas por un título nominativo múltiple por cada fecha de cesión y referidas a una participación del cien por cien sobre el principal e intereses ordinarios y de demora de cada uno de los Préstamos Hipotecarios participados.
- El tipo de interés nominal de cada Préstamo Hipotecario y, por consiguiente, de cada Participación Hipotecaria es variable. De acuerdo con cada uno de los contratos de Préstamo Hipotecario, el tipo de interés se determina periódicamente a partir de un índice o tipo de referencia más un margen o diferencial.

El tipo de interés aplicable a los Préstamos Hipotecarios están referenciados a los siguientes índice o tipos de referencia del mercado hipotecario, establecidos en el apartado 3 de la norma sexta bis de la Circular nº. 8/1990, de 7 de septiembre, del Banco de España:

Tipo interbancario a 1 año (MIBOR).

Referencia interbancaria a 1 año (EURIBOR).

Tipo activo de referencia de las cajas de ahorros (Indicador CECA, tipo activo).

Tipo medio de los préstamos hipotecarios, a más de tres años, de las cajas de ahorros.

Tipo medio de los préstamos hipotecarios, a más de tres años, de bancos.

Tipo medio de los préstamos hipotecarios, a más de tres años, del conjunto de entidades.

- El tipo de interés nominal medio ponderado de la cartera de Préstamos Hipotecarios al 31 de diciembre de 2003 es del 3,72%.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de cada uno de los Préstamos Hipotecarios y dan derecho al Fondo, como titular de la Participación Hipotecaria, a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, que reciba la entidad emisora por los Préstamos Hipotecarios, así como la totalidad de los intereses, incluidos los de demora, las indemnizaciones de los seguros de daños y las cantidades recuperadas en ejecuciones judiciales o extrajudiciales o los inmuebles adjudicados por este proceso.
- Los Préstamos Hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar a particulares la adquisición, construcción o rehabilitación de viviendas situadas en España o son subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores de viviendas.
- Los Préstamos están garantizados con primera hipoteca sobre el pleno dominio del inmueble, debidamente constituida y registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad.
- Bancaja no asume responsabilidad alguna por impago de los Deudores de los Préstamos Hipotecarios, ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales, ni se establecen pactos de recompra de las Participaciones Hipotecarias o de los Préstamos Hipotecarios.
- La custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios participados se atribuye por contrato a la entidad emisora, Bancaja (ver nota 4e).
- Las Participaciones Hipotecarias se encuentran depositadas en Bancaja (ver nota 4e).
- Las condiciones que deben cumplir los Préstamos Hipotecarios participados, según se recogen en la escritura de constitución del Fondo, fueron verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por la firma Arthur Andersen, S.L., emitiendo un informe a tal efecto.

El movimiento de este epígrafe ha sido el siguiente:

	Plazo Vencimiento		Total
	Largo	Corto	
Saldo al 31 de diciembre de 2002	482.829,62	32.242,00	515.071,62
Traspaso de corto a largo	32.242,00	-32.242,00	-
Amortizaciones:			
• Amortización cuota ordinaria	-35.340,59	-	-35.340,59
• Amortización anticipada total	-52.416,47	-	-52.416,47
• Amortización anticipada parcial	-11.449,68	-	-11.449,68
Nuevas adquisiciones	97.327,25	-	97.327,25
Traspaso de largo a corto	-40.219,33	40.219,33	-
Saldo al 31 de diciembre de 2003	472.972,80	40.219,33	513.192,13
	Importes en miles de euros		

En la amortización de cuota ordinaria se recoge el importe de las cuotas vencidas cobradas y no cobradas, siendo éstas últimas dadas de baja de la cartera y traspasadas al epígrafe de deudores, deudores por amortización e intereses vencidos (ver nota 6b).

El saldo al cierre del ejercicio correspondiente al principal a amortizar en las cuotas con vencimiento en el año 2004, ascendía a 40.219,33 miles de euros que se traspasan al epígrafe de deudores (ver nota 6a), siendo la fecha del último vencimiento el 29 de febrero de 2032.

Al 31 de diciembre de 2003, la rúbrica "Ajustes por periodificación" del activo del balance de situación adjunto, incluye intereses devengados no vencidos correspondientes a las Participaciones Hipotecarias por importe de 881,78 miles de euros (ver nota 8).

6. DEUDORES

a) Participaciones Hipotecarias.

El saldo que figura en el balance corresponde al principal a amortizar en las cuotas con vencimiento en el año 2004, que asciende a 40.219,33 miles de euros. Este importe no figura incluido en inmovilizaciones financieras (ver nota 5).

b) Deudores por amortización e intereses vencidos.

El saldo que figura en balance se corresponde con el importe pendiente al 31 de diciembre de 2003 de las cuotas vencidas y no cobradas de las Participaciones Hipotecarias, por impago de los correspondientes Deudores.

El movimiento habido hasta el 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	Principal	Intereses	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2002	35,92	25,08	61,00
Adiciones	2.041,90	1.080,44	3.122,34
Recuperaciones	-1.997,58	-1.074,01	-3.071,59
Saldo al 31 de diciembre de 2003	80,24	31,51	111,75
Importes en miles de euros			

La situación de impagos en función de la antigüedad de cada cuota vencida y no pagada, total o parcialmente, es la siguiente:

	Recibos	Principal	%	Intereses ordinarios	%
Hasta 1 mes	405	60.638,93	75,57	23.497,79	74,57
De 1 a 2 meses	59	9.052,35	11,28	4.530,34	14,38
De 2 a 3 meses	15	2.912,01	3,63	898,59	2,85
De 3 a 6 meses	9	2.861,62	3,57	882,77	2,80
De 6 a 12 meses	12	4.316,81	5,38	1.525,20	4,84
Más de 12 meses	4	456,04	0,57	176,72	0,56
TOTAL	504	80.237,76	100,00	31.511,41	100,00
Importes en euros					

c) *Otros deudores.*

El saldo que figura en balance se corresponde con los cobros de principal e intereses realizados por los Deudores de los Préstamos Hipotecarios que se encuentran pendientes de abono al Fondo y que corresponderá efectuarlo en la fecha establecida en el contrato de Administración de los Préstamos Hipotecarios.

7. TESORERÍA

El saldo que figura en balance, se corresponde con el depósito de los saldos de la Cuenta de Tesorería y de la Cuenta de Principales, que devengan un interés variable, de acuerdo con los contratos suscritos con Bancaja (ver notas 4a y 4b).

El movimiento de este epígrafe es el que aparece a continuación:

CUENTA DE TESORERÍA	Movimientos	Saldo
• Saldo al 31 de diciembre de 2002		3.254,32
Ingresos	141.094,01	
Retiros	-140.538,24	
• Saldo al 31 de diciembre de 2003		3.810,09
		Importes en miles de euros

CUENTA DE PRINCIPALES	Movimientos	Saldo
• Saldo al 31 de diciembre de 2002		29,00
Ingresos	304,62	
Retiros	-269,77	
• Saldo al 31 de diciembre de 2003		63,85
		Importes en miles de euros

El importe de los intereses devengados no vencidos al 31 de diciembre de 2003 que asciende a 1,23 miles de euros, se encuentran registrados en la rúbrica de ajustes por periodificaciones del activo del balance de situación (ver nota 8).

8. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN (ACTIVO)

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2003, es la siguiente:

Intereses devengados pendientes de vencimiento de:	Importes
• Participaciones Hipotecarias (ver nota 5)	881,78
• Permuta Financiera de Intereses (ver nota 13)	401,24
• Entidades de crédito (ver nota 7)	1,23
Total	1.284,25
Importes en miles de euros	

9. BONOS DE TITULIZACIÓN

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 de tres series de Bonos de Titulización, que tienen las siguientes características:

Bonos de la Serie A:

Importe nominal	500.100.000,00 euros	
Número de bonos	5.001	
Nominal por Bono	100.000,00 euros	
Interés nominal anual	Variable, determinado trimestralmente. Interés resultante de sumar el Tipo de Interés de Referencia, EURIBOR a 3 meses de vencimiento, y un margen.	
Margen	0,26%	
Periodicidad de pago	Trimestral	
Fechas de Pago de intereses y de amortización	23 de marzo, 23 de junio, 23 de septiembre y 23 de diciembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.	
Amortización	Se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago desde su inicio hasta completar su importe nominal total, por importe igual a los Fondos Disponibles de Principales aplicados en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie A, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie A mediante la reducción del nominal de cada Bono. La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie A dará comienzo en (i) la Fecha de Pago correspondiente al 23 de septiembre de 2009 o, (ii) por finalización anticipada del Periodo de Restitución de Préstamos Hipotecarios, en la Fecha de Pago correspondiente al segundo año posterior a la Fecha de Pago en la que se hubiera dado por finalizado el Periodo de Restitución. No obstante, el comienzo de la amortización de los Bonos de la Serie A podrá anticiparse en determinadas circunstancias establecidas en el del Folleto Informativo	
Agencias de Calificación	Moody's	Fitch
Calificación inicial	Aaa	AAA
Calificación actual	Aaa	AAA

Bonos de la Serie B:

Importe nominal	10.400.000,00 euros	
Número de bonos	104	
Nominal por Bono	100.000,00 euros	
Interés nominal anual	Variable, determinado trimestralmente. Interés resultante de sumar el Tipo de Interés de Referencia, EURIBOR a 3 meses de vencimiento, y un margen.	
Margen	0,50%	
Periodicidad de pago	Trimestral	
Fechas de Pago de intereses y de amortización	23 de marzo, 23 de junio, 23 de septiembre y 23 de diciembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.	

Amortización Se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago desde su inicio hasta completar su importe nominal total, por importe igual a los Fondos Disponibles de Principales aplicados en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie B, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie B mediante la reducción del nominal de cada Bono.

La amortización de los Bonos de la Serie B tendrá lugar, una vez finalizado el Periodo de Restitución de Préstamos Hipotecarios, a partir de la Fecha de Pago posterior, inclusive, y siguientes, a la Fecha de Determinación en la que la relación entre (i) el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B y (ii) la diferencia entre (a) el Saldo de Principal Pendiente de la Serie A y (b) el saldo de la Cuenta de Principales, sea igual o mayor al 4,00%, y por el importe que permita mantener dicha relación en el 4,00%, o porcentaje superior más próximo posible. No obstante, la amortización de los Bonos de la Serie B podrá interrumpirse en determinadas circunstancias previstas en el Folleto Informativo.

Subordinación Los Bonos de la Serie B se encuentran postergados en el pago de intereses y de reembolso del principal respecto a los Bonos de la Serie A, de conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

Agencia de calificación	Moody's	Fitch
Calificación inicial	A1	A+
Calificación actual	A1	A+

Bonos de la Serie C:

Importe nominal 10.400.000,00 euros

Número de bonos 104

Nominal por Bono 100.000,00 euros

Interés nominal anual 6,75%

Periodicidad de pago Trimestral

Fechas de pago de intereses y de amortización 23 de marzo, 23 de junio, 23 de septiembre y 23 de diciembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.

Amortización Se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago desde su inicio hasta completar su importe nominal total, por importe igual a los Fondos Disponibles de Principales aplicados en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie C, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie C mediante la reducción del nominal de cada Bono.

La amortización de los Bonos de la Serie C comenzará sólo cuando hubieren quedado totalmente amortizados los Bonos de las Series A y B.

Subordinación Los Bonos de la Serie C se encuentran postergados en el pago de intereses y de reembolso del principal respecto a los Bonos de las Series A y B, de conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

Agencia de Calificación	Moody's	Fitch
Calificación inicial	Baa2	BBB
Calificación actual	Baa2	BBB

Amortización: características comunes a la amortización de todas las Series de Bonos.**a) Vencimiento Final.**

La Fecha de Vencimiento Final y consecuentemente, la amortización definitiva de los Bonos es el 23 de junio de 2034 o, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, proceda a amortizar la Emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Final.

b) Amortización parcial.

Con independencia de la Fecha de Vencimiento Final o el Vencimiento Anticipado de la Emisión de Bonos en caso de la Liquidación Anticipada del Fondo, el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, procederá a efectuar amortizaciones parciales de los Bonos de cada Serie una vez finalizado el Periodo de Restitución de los Préstamos Hipotecarios por importe igual a los Fondos Disponibles de Principales (ver nota 1f).

c) Vencimiento Anticipado.

Sin perjuicio de amortizar los Bonos de cada Serie conforme a sus respectivas reglas de amortización parcial, la Sociedad Gestora, previa comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores estará facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y con ello al vencimiento anticipado ("Vencimiento Anticipado"), en una Fecha de Pago, de la Emisión de Bonos, de conformidad con los Supuestos de Liquidación Anticipada.

Las Causas de Liquidación Anticipada y los requisitos y la forma en que serán aplicados los fondos destinados a esta amortización se recogen en la nota 1g.

La emisión de los Bonos se realizó al 100% de su valor nominal, es decir, cien mil euros por Bono, libre de impuestos y gastos para el suscriptor.

Los Bonos están representados en anotaciones en cuenta, siendo Iberclear, la entidad encargada de la llevanza de su registro contable.

Asimismo, los Bonos están admitidos a cotización en AIAF Mercado de Renta Fija que tiene reconocido oficialmente su carácter de mercado secundario oficial de valores.

	SERIE A1	SERIE A2	SERIE B	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2002	500.100,00	10.400,00	10.400,00	520.900,00
• Amortizaciones:	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2003	500.100,00	10.400,00	10.400,00	520.900,00
	Importes en miles de euros			

Al 31 de diciembre de 2003 se han devengado costes financieros no vencidos de Bonos de Titulización por importe de 324,73 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Ajustes por periodificación" en el pasivo del balance de situación adjunto (ver nota 11c).

10. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO**Línea de Crédito Subordinado**

En la fecha de constitución 29 de julio de 2002, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribió el contrato de Crédito Subordinado (ver nota 4c), cuya situación a 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

	Límite	Dispuesto	Tipo	Vencimiento
Línea de Crédito Subordinado	2.604,50	-	3,142% Euribor 3M + 1,00	Hasta el 23.06.2034 o fecha de liquidación anticipada.
Importes en miles de euros				

Durante el ejercicio 2003 la línea de Crédito Subordinado no ha tenido movimiento.

Préstamo para Gastos Iniciales

En la fecha de constitución, 29 de julio de 2002 la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribió un contrato de Préstamo para Gastos Iniciales (ver nota 4d), cuya situación al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

	Saldo	Tipo interés	Vencimiento
Préstamo para Gastos Iniciales	379,34	3,142% Euribor 3M + 1,00	Hasta el 23.06.2007 o fecha de liquidación anticipada.
Importes en miles de euros			

El movimiento del Préstamo para Gastos Iniciales durante el ejercicio 2003 ha sido el siguiente:

PRÉSTAMO GASTOS INICIALES	Importes
Saldo al 31 de diciembre de 2002	487,72
• Amortizaciones	-108,38
• Liquidación intereses	15,70
• Pago intereses	-15,70
Saldo al 31 de diciembre de 2003	379,34
Importes de miles de euros	

Al 31 de diciembre de 2003 existen intereses devengados y no vencidos del Préstamo para Gastos Iniciales por importe de 0,30 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Ajustes por periodificación" en el pasivo del balance de situación adjunto (ver nota 11b).

11. ACREEDORES A CORTO PLAZO**a) Otros acreedores.**

La composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

	Importes
Deudas por remuneración contrato Intermediación Financiera	222,03
Acreedores por desembolsos pendientes	44,06
Otros acreedores	12,03
Saldo al 31 de diciembre de 2003	278,12
	Importes en miles de euros

b) Ajustes por periodificación (Pasivo).

La composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

Intereses y comisiones devengadas pendientes de vencimiento	Importes
Intereses de:	
Préstamo para Gastos Iniciales (ver nota 10)	0,30
Bonos de Titulización (ver nota 9)	324,73
Permuta Financiera de Intereses (ver nota 13)	1.790,41
Total	2.115,44
Comisiones de:	
Administración de Préstamos Hipotecarios	1,28
Gestión del Fondo	3,39
Agencias de Calificación	5,05
Total	9,72
Total	2.125,16
	Importes en miles de euros

12. CUENTAS DE ORDEN

El detalle de este epígrafe del balance de situación es el siguiente:

CUENTAS DE ORDEN	Importe
Límite Línea de Crédito Subordinado	2.604,50
Total	2.604,50
	Importes en miles de euros

13. OTRA INFORMACIÓN

Permuta Financiera de Intereses.

En la fecha de constitución, 29 de julio de 2002, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo suscribió un contrato de Permuta Financiera de Intereses (ver nota 4e).

Permuta Financiera de Intereses	Importe
• Receptor	401,24
• Pagador	1.790,41
	Importe en miles de euros

El importe de los intereses devengados no vencidos al 31 de diciembre de 2003 de la parte correspondiente a la cobertura de la permuta financiera de intereses a pagar asciende a 1.790,41 miles de euros y se encuentra registrado en la rúbrica de ajustes por periodificaciones del pasivo (ver nota 11b).

El importe de los intereses devengados no vencidos al 31 de diciembre de 2003 de la parte correspondiente a la cobertura de la permuta financiera de intereses a cobrar asciende a 401,24 miles de euros y se encuentra registrado en la rúbrica de ajustes por periodificaciones del activo (ver nota 8).

El importe que figura en la cuenta de pérdidas y ganancias de 4.420,85 miles de euros se corresponde con el quebranto neto del ejercicio, representado por unos ingresos de 17.354,20 miles de euros y unos costes de 21.775,05 miles de euros.

14. SITUACIÓN FISCAL

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 pendientes de inspección todos los impuestos que le son aplicables desde el momento de su constitución. En opinión de los miembros de la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, no existen contingencias que pudieran derivarse del año abierto a inspección.

La declaración del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2003 que será presentada por la Sociedad Gestora en nombre y representación del Fondo, no contempla diferencias entre el resultado contable y la base imponible fiscal.

15. REMUNERACIÓN DE AUDITORES

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2003 han ascendido a 2,40 miles de euros.

16. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre de 2003 hasta la formulación por la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo digno de mención, en relación a las mismas.

17. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

Dada la actividad que desarrolla el Fondo, éste no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente Memoria de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

18. CUADRO DE FINANCIACIÓN

El cuadro de financiación al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

BANCAJA 3 Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuadro de Financiación al 31 de diciembre en euros

APLICACIONES DE FONDOS		2003	2002	ORÍGENES DE FONDOS		2003	2002
Recursos aplicados en las operaciones		-	-	Recursos procedentes de las operaciones		112.841,79	47.017,42
Gastos de establecimiento y formalización de deuda		-	545.402,05	Deudas a largo plazo		-	520.900.000,00
Adquisiciones del inmovilizado financiero				Bonos de titulización hipotecaria		-	541.910,00
Participaciones hipotecarias		97.327.252,57	549.953.881,77	Préstamo Gastos Iniciales			
Amortización o traspaso a corto plazo de:				Amortización o traspaso a corto plazo de:			
Deudas a largo plazo				Inmovilizaciones financieras			
De Bonos de titulización hipotecaria		-	-	De Participaciones hipotecarias		107.184.075,57	67.124.261,86
De Préstamo Gastos Iniciales		108.382,00	54.191,00				
Total aplicaciones de fondos		97.435.634,57	550.553.474,82	Total orígenes de fondos		107.296.917,36	588.613.189,28
Exceso de orígenes sobre aplicaciones		9.861.282,79	38.059.714,46	Exceso aplicaciones sobre orígenes			

BANCAJA 3 Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuadro de Financiación al 31 de diciembre en euros
(continuación)

A) VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	2003		2002	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Deudores	8.986.384,10		36.179.702,21	324.104,59
Acreeedores	45.987,61			
Tesorería	590.620,82		3.283.315,54	
Ajustes por periodificaciones	238.290,26			1.079.198,70
Totales	9.861.282,79	-	39.463.017,75	1.403.303,29
Variación de Capital Circulante		9.861.282,79		38.059.714,46

B) AJUSTES A REALIZAR PARA LLEGAR A
LOS RECURSOS DE LAS OPERACIONES

	2003	2002
Resultado del ejercicio	0	0
Aumentos:		
Dotaciones a la amortización		
- Gastos de constitución	112.841,79	47.017,42
- Gastos de emisión a distribuir en varios ejercicios	-	-
Total aumentos	112.841,79	47.017,42
Recursos procedentes de las operaciones (Total)	112.841,79	47.017,42

**FIRMA POR LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN DELEGADA DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

D. Roberto Vicario Montoya
Presidente

D. José Miguel Raboso Díaz, en representación de Citibank España, S.A. (excusa su asistencia por motivos profesionales y delega su representación y voto en D. Mario Masiá Vicente).

D. Mario Masiá Vicente

D. Juan Ortueta Monfort (excusa su asistencia por encontrarse fuera de España)

D^a. Carmen Pérez de Muniaín Marzana (excusa su asistencia por motivos profesionales y delega su representación y voto en D. Mario Masiá Vicente)

D. Pedro M^a. Urresti Laca, en representación de J.P. Morgan España, S.A.

DILIGENCIA: Tras la formulación por la Comisión Delegada del Consejo de Administración de Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, en sesión de 26 de abril de 2004, de las Cuentas Anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, y memoria) de "BANCAJA 3 Fondo de Titulización de Activos" correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2003, contenidas en las 37 páginas anteriores, numeradas de la 1 a la 37, el Presidente y los Vocales que constituyan la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la citada Sociedad en la fecha citada han firmado el presente documento, haciéndose constar las ausencias de las firmas que se indican por motivos profesionales que les impiden estar en el lugar de celebración (lo que se hace constar a los efectos de lo dispuesto en el artículo 171.2 del TRLSA), siendo autógrafas de los mismos las firmas manuscritas que preceden.

Madrid, 26 de abril de 2004

Belén Rico Arévalo
Secretaria no Consejera

BANCAJA 3
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN
EJERCICIO 2003

FORMULADO POR

 **Europea de
Titulización**
Sociedad Gestora de Fondos de Titulización

BANCAJA 3 Fondo de Titulización de Activos (el "Fondo") se constituyó mediante escritura pública otorgada el 29 de julio de 2002 por Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, agrupando 13.589 préstamos hipotecarios concedidos por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja ("Bancaja") a personas físicas y cedidos al Fondo ("Préstamos Hipotecarios iniciales") mediante la emisión por Bancaja en esa misma fecha de participaciones hipotecarias ("Participaciones Hipotecarias"), por un importe total de 520.884.293,07 euros.

Asimismo, con fecha 31 de julio de 2002, se procedió a la emisión de los Bonos de Titulización por un importe nominal total de 520.900.000,00 euros integrados por 5.001 Bonos de la Serie A, 104 Bonos de la Serie B y 104 Bonos de la Serie C, representados en anotaciones en cuenta de 100.000,00 euros de valor unitario.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó e inscribió en los registros oficiales los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondientes a la constitución del Fondo y a la emisión de Bonos de Titulización.

El Fondo está regulado por Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulización, por la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulación Hipotecaria regulaciones posteriores, así como por la propia escritura de constitución.

El Fondo, de conformidad con el artículo 1 del Real Decreto 926/1998, constituye un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica, y tiene el carácter de abierto y renovable por el activo, de conformidad con el artículo 4.1.b) del Real Decreto 926/1998, integrado por los Préstamos Hipotecarios iniciales cedidos mediante la emisión de Participaciones Hipotecarias que agrupó en el momento de la constitución y, como renovación por amortización ordinaria o anticipada y parcial o total del activo, por los Préstamos Hipotecarios adicionales o las Participaciones Hipotecarias que ulteriormente adquiere, y en cuanto a su pasivo, por los Bonos que emitidos y por el Préstamo para Gastos Iniciales, de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo es nulo. Adicionalmente el Fondo concierne el Crédito Subordinado y la Permuta Financiera de Intereses que figuran en cuentas de orden.

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las Participaciones Hipotecarias que hubiere adquirido. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente, entre otras causas, cuando el importe de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre y cuando puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas y cada una de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos emitidos.

El Fondo está sometido al tipo general del Impuesto de Sociedades y exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transacciones y Actos Jurídicos Documentados. Las contraprestaciones satisfechas a los titulares de los bonos tienen la consideración de rendimientos de capital mobiliario y por tanto están sujetos a retención a cuenta, en los términos y con las exenciones previstos en la legislación vigente en cada momento.

Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo. Asimismo, de conformidad con la normativa legal aplicable, le corresponde en calidad de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante la "Sociedad Gestora") figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 2.

La Sociedad Gestora con el fin de consolidar su estructura financiera y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la Emisión de Bonos, así como complementar la administración del Fondo, suscribió a la constitución del Fondo los contratos que a continuación se enumeran con indicación de las Entidades de contrapartida:

• Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería)	Bancaja
• Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Principales)	Bancaja
• Crédito Subordinado	Bancaja
• Préstamo para Gastos Iniciales	Bancaja
• Permuta Financiera de Intereses	Bancaja
• Administración y Gestión de los Préstamos Hipotecarios y Depósito de las Participaciones Hipotecarias	Bancaja
• Dirección, Aseguramiento y Colocación de la Emisión de Bonos	Credit Suisse First Boston (Europe) Ltd. y Bancaja
• Agencia de Pagos de los Bonos	Bancaja.
• Intermediación Financiera	Bancaja

1. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

Las Participaciones Hipotecarias que se agruparon en el Fondo en su constitución fueron 13.589, cuyo capital ascendió a 520.884.293,07 euros. Posteriormente, dado el carácter abierto del activo del Fondo, la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo realizará en cada Fecha de Pago durante el Periodo de Restitución sucesivas adquisiciones de Préstamos Hipotecarios adicionales de Bancaja, con el objeto de restituir la disminución del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias a consecuencia de las amortizaciones experimentadas por éstas tanto sean ordinarias como anticipadas totales o parciales.

Todos los Préstamos Hipotecarios son préstamos con garantía hipoteca inmobiliaria concedidos por Bancaja a particulares y cedidos al Fondo mediante la emisión por Bancaja de Participaciones Hipotecarias. La cesión al Fondo de cada Préstamo Hipotecario se realiza por el cien por ciento del principal, y de los intereses ordinarios y de demora.

1) Movimiento de la cartera de Participaciones Hipotecarias.

El movimiento mensual de la cartera de Participaciones Hipotecarias, incluidas las cuotas de principal vencidas y no cobradas, es el siguiente:

	Participaciones Vivas	Hipotecarias Adquisiciones	Amortización de principal		Principal pendiente amortizar		Principal (2) medio anual
			Ordinaria (1)	Anticipada	Saldo (fin de mes)	% (factor)	
29.07.2002					520.884.293,07	100,00	
2002	14.197	29.069.588,70	12.443.179,41	22.439.083,67	515.071.618,69	98,88	511.015.697,31
2003	15.447	97.327.252,57	35.340.588,56	63.866.153,35	513.192.129,35	98,52	505.164.255,85
Total		126.396.841,27	47.783.767,97	86.305.237,02			
2003 Ene	14.084		2.622.828,59	4.856.582,41	507.592.207,69	97,45	
Feb	13.966		2.613.489,40	4.741.144,96	500.237.573,33	96,04	
Mar	14.553	23.481.756,90	2.689.476,38	5.216.996,03	515.812.857,82	99,03	
Abr	14.426		2.803.273,78	4.644.752,77	508.364.831,27	97,60	
May	14.287		2.801.125,47	5.164.148,08	500.399.557,72	96,07	
Jun	15.100	23.401.122,76	2.918.839,66	5.360.514,45	515.521.326,37	98,97	
Jul	14.898		3.043.431,95	7.674.794,06	504.803.100,36	96,91	
Ago	14.788		3.040.995,48	3.774.441,53	497.987.663,35	95,60	
Sept	15.358	25.300.659,37	3.124.821,64	4.695.132,65	515.468.368,43	98,96	
Oct	15.174		3.223.498,04	6.104.312,38	506.140.558,01	97,17	
Nov	15.027		3.217.766,15	4.141.372,05	498.781.419,81	95,76	
Dic	15.447	25.143.713,54	3.241.042,02	7.491.961,98	513.192.129,35	98,52	
Total		97.327.252,57	35.340.588,56	63.866.153,35			

Importes en euros

Notas: (1) Incluye cuotas de principal vencidas y no cobradas

(2) En 2002, principal medio entre el 29.07.2002 y el 31.12.2002

2) *Morosidad.*

La distribución de los saldos vencidos pendientes de pago de las Participaciones Hipotecarias en función de la antigüedad de cada cuota vencida y no cobrada total o parcialmente al cierre del ejercicio, es la siguiente:

Antigüedad Deuda	Número Recibos	Importe Impagado			Importe en Dudosos			Importe Provisionado
		Principal	Intereses ordinarios	Total	Principal	Intereses	Total	
Hasta 1 mes	405	60.638,93	23.497,79	84.136,72				
De 1 a 2 meses	59	9.052,35	4.530,34	13.582,69				
De 2 a 3 meses	15	2.912,01	898,59	3.810,60				
De 3 a 6 meses	9	2.861,62	882,77	3.744,39				
De 6 a 12 meses	12	4.316,81	1.525,20	5.842,01				
Más de 12 meses	4	456,04	176,72	632,76				
Totales	504	80.237,76	31.511,41	111.749,17				

Importes en euros

La distribución por la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada de las Participaciones Hipotecarias en situación de impago, con información del principal pendiente de vencer es la siguiente:

Antigüedad Deuda	Número Préstamos	Importe impagado			Deuda Pendiente vencer	Deuda Total	Valor Tasación Inmueble	% Deuda / v. tasación
		Principal	Intereses ordinarios	Total				
Hasta 1 mes	347	49.850,14	16.864,23	66.714,37	10.234.113,11	10.300.827,48	23.059.021,32	44,67
De 1 a 2 meses	44	12.227,32	7.796,68	20.024,00	1.498.069,69	1.518.093,69	2.734.934,11	55,51
De 2 a 3 meses	11	6.341,82	2.382,08	8.723,90	320.288,09	329.011,99	745.672,12	44,12
De 3 a 6 meses	2	2.102,99	1.346,21	3.449,20	137.110,35	140.559,55	196.199,46	71,64
De 6 a 12 meses	1	7.585,91	2.343,95	9.929,86	51.993,22	61.923,08	119.913,97	51,64
Más de 12 meses	1	2.129,58	778,26	2.907,84	12.197,09	15.104,93	24.047,02	62,81
Totales	406	80.237,76	31.511,41	111.749,17	12.253.771,55	12.365.520,72	26.879.788,00	46,00

Importes en euros

3) *Estados de la cartera de Participaciones Hipotecarias al 31 de diciembre de 2003 según las características más representativas.**Índices de referencia.*

La totalidad de las Participaciones Hipotecarias son a interés variable, efectuándose la determinación del tipo de interés nominal anualmente como máximo, de acuerdo con la escritura de cada Préstamo Hipotecario participado.

La distribución de la cartera según el índice de referencia que sirve de base para la determinación del tipo de interés es la siguiente:

Índice Referencia	Número	%	Principal pendiente vencer	%	% Tipo Interés Nominal	Margen s/índice Referencia
Índice CECA	276	1,79	3.606.792,03	0,70	5,50	0,39 %
EURIBOR 1 año	4.134	26,76	183.407.334,12	35,74	3,56	0,99 %
MIBOR 1 año	6.936	44,90	205.335.332,92	40,01	3,61	1,01 %
Índice MHCA	4.101	26,55	120.842.670,28	23,55	4,10	0,10 %
Total Cartera	15.447	100,00	513.192.129,35	100,00	3,72	0,78 %

Importes en euros Medias ponderadas por principal pendiente

Índice EURIBOR 1 año: la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación.

Índice MIBOR 1 año: la media simple de los tipos de interés diarios de las operaciones a plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios, durante los días hábiles del mes legal correspondiente. No obstante, en los días hábiles que no se hayan cruzado operaciones, se tomará el tipo contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósitos en euros a plazo de un año (Euribor). Los tipos diarios son, a su vez, los tipos medios ponderados por el importe de las operaciones.

Indicador CECA: 90% redondeado a octavos de punto, de la media simple correspondiente a la media aritmética, eliminando los valores extremos, de los préstamos personales formalizados mensualmente por plazos de un año a menos de tres años y a la media aritmética, eliminando los valores extremos, de los préstamos con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda libre formalizados mensualmente por plazos de tres años o más.

Tipo Mercado Hipotecario de Cajas de Ahorro: tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de cajas de ahorro definido como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes al que se refiere el índice por el conjunto de cajas de ahorro. Dicho tipo lo publica mensualmente el Banco de España.

Capital pendiente.

El importe individual del principal pendiente de vencer de cada uno de los Préstamos Hipotecarios participados se encuentra entre 1,31 y 226.710,48 euros. La distribución de la cartera por el principal pendiente de vencer es la siguiente:

Intervalo Principal pendiente	SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm	%	Principal pendiente	%	Núm	%	Principal pendiente	%	Núm	%	Principal pendiente	%
0 - 6.010,12	862	5,58	3.069.610,51	0,60	367	2,59	1.436.306,58	0,28	250	1,84	987.676,42	0,19
6.010,12 - 12.020,24	1.468	9,50	13.535.932,43	2,64	970	6,83	9.084.158,28	1,76	740	5,45	6.987.901,42	1,34
12.020,24 - 18.030,36	1.885	12,20	28.610.162,34	5,57	1.589	11,19	24.024.655,65	4,66	1.396	10,27	21.319.907,07	4,09
18.030,36 - 24.040,48	2.096	13,57	44.107.447,08	8,59	1.907	13,43	40.177.939,22	7,80	1.720	12,66	36.471.947,80	7,00
24.040,48 - 30.050,60	1.940	12,56	52.231.946,52	10,18	1.924	13,55	51.932.663,28	10,08	1.794	13,20	48.503.519,43	9,31
30.050,60 - 36.060,72	1.665	10,78	54.924.371,78	10,70	1.567	11,04	51.701.259,20	10,04	1.591	11,71	52.585.923,58	10,10
36.060,72 - 42.070,84	1.316	8,52	51.214.660,14	9,98	1.374	9,68	53.532.005,89	10,39	1.322	9,73	51.548.452,06	9,90
42.070,84 - 48.080,96	1.065	6,89	47.805.067,10	9,32	1.102	7,76	49.559.362,30	9,62	1.140	8,39	51.302.076,34	9,85
48.080,96 - 54.091,08	823	5,33	41.996.237,96	8,18	832	5,86	42.370.499,07	8,23	878	6,46	44.743.007,43	8,59
54.091,08 - 60.101,20	568	3,68	32.300.261,24	6,29	678	4,78	38.543.921,51	7,48	714	5,25	40.684.285,80	7,81
60.101,20 - 66.111,32	459	2,97	28.924.999,96	5,64	473	3,33	29.757.557,03	5,78	504	3,71	31.771.175,02	6,10
66.111,32 - 72.121,44	325	2,10	22.445.308,14	4,37	381	2,68	26.226.078,72	5,09	415	3,05	28.635.383,55	5,50
72.121,44 - 78.131,56	242	1,57	18.192.624,99	3,54	240	1,69	17.986.687,07	3,49	266	1,96	19.940.586,60	3,83
78.131,56 - 84.141,68	198	1,28	16.026.116,28	3,12	209	1,47	16.949.300,36	3,29	206	1,52	16.699.415,27	3,21
84.141,68 - 90.151,80	132	0,85	11.447.592,81	2,23	142	1,00	12.303.541,64	2,39	176	1,30	15.269.974,04	2,93
90.151,80 - 96.161,92	87	0,56	8.077.821,09	1,57	115	0,81	10.669.336,82	2,07	120	0,88	11.188.912,39	2,15
96.161,92 - 102.172,04	65	0,42	6.435.159,02	1,25	78	0,55	7.702.663,87	1,50	84	0,62	8.304.060,79	1,59
102.172,04 - 108.182,16	60	0,39	6.292.225,41	1,23	42	0,30	4.408.069,58	0,86	55	0,40	5.789.423,38	1,11
108.182,16 - 114.192,28	35	0,23	3.891.402,02	0,76	51	0,36	5.633.988,14	1,09	53	0,39	5.892.601,87	1,13
114.192,28 - 120.202,40	41	0,27	4.791.622,41	0,93	39	0,27	4.553.845,29	0,88	38	0,28	4.446.128,19	0,85
120.202,40 - 126.212,52	26	0,17	3.209.095,32	0,63	25	0,18	3.076.247,95	0,60	30	0,22	3.692.242,77	0,71
126.212,52 - 132.222,64	19	0,12	2.441.010,83	0,48	28	0,20	3.603.944,39	0,70	28	0,21	3.615.666,52	0,69
132.222,64 - 138.232,76	18	0,12	2.444.910,16	0,48	18	0,13	2.428.632,64	0,47	20	0,15	2.715.183,05	0,52
138.232,76 - 144.242,88	6	0,04	846.268,63	0,16	12	0,08	1.687.856,46	0,33	13	0,10	1.827.173,38	0,35
144.242,88 - 150.253,00	9	0,06	1.329.627,52	0,26	8	0,06	1.182.717,98	0,23	8	0,06	1.170.660,14	0,22
150.253,00 - 156.263,12	4	0,02	617.364,78	0,12	7	0,05	1.082.203,74	0,21	9	0,07	1.380.712,50	0,27
156.263,12 - 162.273,24	6	0,04	957.701,21	0,19	2	0,01	317.419,50	0,06	4	0,03	637.948,77	0,12
162.273,24 - 168.283,36	3	0,02	492.631,27	0,10	4	0,03	656.184,13	0,13	4	0,03	667.921,32	0,13
168.283,36 - 174.293,48	8	0,05	1.370.410,06	0,27	3	0,02	510.826,81	0,10	2	0,01	342.144,36	0,07
174.293,48 - 180.303,60	-	-	-	-	3	0,02	532.581,73	0,10	3	0,02	531.932,91	0,10
180.303,60 - 186.313,72	3	0,02	546.841,92	0,11	-	-	-	-	1	0,01	181.993,28	0,03
186.313,72 - 192.323,84	4	0,02	754.812,63	0,15	1	0,01	188.592,51	0,04	-	-	-	-
192.323,84 - 198.333,96	2	0,01	388.643,98	0,08	-	-	-	-	-	-	-	-
198.333,96 - 204.344,08	3	0,02	606.832,46	0,12	2	0,01	399.738,00	0,08	2	0,01	404.803,64	0,08
204.344,08 - 210.354,20	1	0,01	204.563,60	0,04	1	0,01	204.678,36	0,04	1	0,01	206.722,42	0,04
210.354,20 - 216.364,32	1	0,01	213.020,95	0,04	2	0,01	426.999,12	0,08	1	0,01	215.498,97	0,04
216.364,32 - 222.374,44	1	0,01	221.114,32	0,04	1	0,01	219.155,87	0,04	1	0,01	221.330,59	0,04
222.374,44 - 228.384,56	1	0,01	226.710,48	0,04	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	15.447	100,0	513.192.129,35	100,0	14.197	100,0	515.071.618,69	100,0	13.589	100,0	520.884.293,07	100,0
Minimo			1,31				42,65				17,13	
Máximo			226.710,48				219.155,87				221.330,59	
Medio			33.222,77				36.280,31				38.331,32	

Formalización.

Los Préstamos Hipotecarios participados fueron formalizados en fechas comprendidas entre los años 1994 y 2003. La distribución por años se muestra en el siguiente cuadro:

Año Formaliz	SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Número	%	Principal pendiente	%	Número	%	Principal pendiente	%	Número	%	Principal pendiente	%
1994	95	0,62	1.278.345,90	0,25	31	0,22	501.818,09	0,10	19	0,14	414.996,98	0,08
1995	168	1,09	2.612.033,94	0,51	77	0,54	1.225.634,18	0,24	30	0,22	478.648,34	0,09
1996	1.180	7,64	26.482.013,31	5,16	1.107	7,80	27.258.503,99	5,29	1.045	7,69	26.732.988,73	5,13
1997	2.361	15,28	64.399.486,19	12,55	2.125	14,97	63.393.202,27	12,31	1.900	13,98	59.908.234,85	11,50
1998	4.957	32,09	152.367.923,49	29,69	4.362	30,72	144.554.197,00	28,06	3.891	28,63	137.599.787,92	26,42
1999	2.897	18,75	103.868.516,50	20,24	2.892	20,37	113.092.521,78	21,96	2.981	21,94	120.441.829,06	23,12
2000	1.770	11,46	69.700.793,34	13,58	1.891	13,32	81.424.884,01	15,81	1.962	14,44	87.038.718,88	16,71
2001	1.541	9,98	70.242.733,13	13,69	1.712	12,06	83.620.857,37	16,23	1.761	12,96	88.269.088,31	16,95
2002	65	0,42	758.160,36	0,15	-	-	-	-	-	-	-	-
2003	413	2,67	21.482.123,19	4,18	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	15.447	100,0	513.192.129,35	100,0	14.197	100,0	515.071.618,69	100,0	13.589	100,0	520.884.293,07	100,0

Tipo de interés nominal.

La distribución por intervalos de los tipos de interés nominales aplicables a los Préstamos Hipotecarios participados es la siguiente:

Intervalo % Tipo Nominal	SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
2,00 - 2,49	1	0,01	19.907,28	0,01	-	-	-	-	-	-	-	-
2,49 - 2,99	177	1,14	9.827.927,57	1,91	-	-	-	-	-	-	-	-
3,00 - 3,49	2.751	17,81	113.058.668,49	22,03	-	-	-	-	-	-	-	-
3,50 - 3,99	6.760	43,76	228.981.922,76	44,62	61	0,43	3.257.534,22	0,63	31	0,23	1.461.336,36	0,28
4,00 - 4,49	3.712	24,03	108.511.494,38	21,14	2.126	14,97	94.597.923,17	18,37	1.088	8,01	53.957.841,91	10,36
4,50 - 4,99	1.571	10,17	43.930.766,41	8,56	5.218	36,75	193.045.975,88	37,48	3.867	28,46	156.086.517,76	29,97
5,00 - 5,49	327	2,12	6.775.536,24	1,32	5.492	38,68	189.620.092,36	36,81	4.667	34,34	180.988.794,91	34,75
5,50 - 5,99	110	0,71	1.466.891,03	0,28	1.125	7,92	31.402.740,87	6,10	2.953	21,73	98.439.763,97	18,90
6,00 - 6,49	37	0,24	617.799,14	0,12	120	0,85	2.286.737,08	0,44	890	6,55	27.924.082,27	5,36
6,50 - 6,99	-	-	-	-	54	0,38	852.195,62	0,17	70	0,52	1.579.851,79	0,30
7,00 - 7,49	-	-	-	-	1	0,01	8.419,49	0,00	23	0,17	446.104,10	0,09
7,50 - 7,99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8,00 - 8,49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8,50 - 8,99	1	0,01	1.216,05	0,01	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	15.447	100,0	513.192.129,35	100,0	14.197	100,0	515.071.618,69	100,0	13.589	100,0	520.884.293,07	100,0
% Tipo interés nominal:												
Mínimo				2,28 %	3,50 %				3,75 %			
Máximo				8,50 %	7,00 %				7,38 %			
Medio ponderado por Principal pendiente				3,72 %	4,78 %				5,03 %			

Principal pendiente/Valor de tasación

La distribución según el valor de la razón entre el principal pendiente de amortizar de los Préstamos Hipotecarios participados y el valor de tasación de los inmuebles hipotecados, expresada en tanto por cien, es la siguiente:

Intervalo	SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
00,01- 10,00	759	4,91	4.052.727,33	0,79	295	2,08	1.762.372,40	0,34	192	1,41	1.111.251,50	0,21
10,01- 20,00	1.398	9,05	18.741.638,28	3,65	881	6,21	12.601.467,36	2,45	619	4,56	8.491.000,96	1,63
20,01- 30,00	1.841	11,92	39.058.939,17	7,61	1.448	10,20	31.638.554,67	6,14	1.065	7,84	23.345.220,94	4,48
30,01- 40,00	2.220	14,37	63.750.621,73	12,42	1.957	13,78	54.421.364,76	10,57	1.593	11,72	45.033.113,39	8,65
40,01- 50,00	2.623	16,98	91.674.392,54	17,86	2.108	14,85	74.677.688,12	14,50	1.938	14,26	67.894.004,45	13,03
50,01- 60,00	3.092	20,02	126.681.109,79	24,69	2.623	18,48	105.937.536,63	20,57	2.590	19,06	105.772.345,73	20,31
60,01- 70,00	2.613	16,92	120.531.694,40	23,49	3.040	21,41	136.701.230,10	26,54	3.259	23,98	146.727.383,96	28,17
70,01- 80,00	901	5,83	48.701.006,11	9,49	1.845	13,00	97.331.404,65	18,90	2.333	17,17	122.509.972,14	23,52
Total	15.447	100,0	513.192.129,35	100,0	14.197	100,0	515.071.618,69	100,0	13.589	100,0	520.884.293,07	100,0
% Principal Pendiente/ Valor de Tasación:												
Mínimo			0,04 %			0,05 %				0,02 %		
Máximo			75,96 %			77,98 %				78,80 %		
Medio ponderado por principal pendiente			50,74 %			54,82 %				57,41 %		

Vencimiento final.

Los Préstamos Hipotecarios participados tienen fecha de vencimiento final entre los años 2004 y 2032. La distribución por años se muestra en el siguiente cuadro:

Año de Vencimto	SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
2002	-				-				1	0,01	17,13	0,00
2003	-				7	0,05	11.783,61	0,00	2	0,01	7.617,81	0,00
2004	194	1,26	524.853,87	0,10	18	0,13	114.577,04	0,02	4	0,03	20.237,41	0,00
2005	195	1,26	1.293.406,52	0,25	22	0,15	178.960,15	0,03	9	0,07	104.841,95	0,02
2006	399	2,58	4.070.740,13	0,79	261	1,84	3.570.658,07	0,69	232	1,71	3.427.559,51	0,66
2007	507	3,28	6.624.608,71	1,29	493	3,47	8.079.870,15	1,57	377	2,77	6.452.471,32	1,24
2008	725	4,69	12.372.205,87	2,41	683	4,81	13.381.935,33	2,60	543	4,00	11.426.602,19	2,19
2009	781	5,06	16.194.780,49	3,16	665	4,68	15.539.555,16	3,02	523	3,85	12.883.483,62	2,47
2010	692	4,48	15.396.771,77	3,00	582	4,10	14.266.136,78	2,77	460	3,39	12.248.851,29	2,35
2011	1.047	6,78	26.259.556,52	5,12	975	6,87	26.799.430,69	5,20	920	6,77	25.942.661,74	4,98
2012	1.020	6,60	28.231.702,36	5,50	974	6,86	28.038.035,67	5,44	918	6,76	27.765.878,49	5,33
2013	1.896	12,28	56.666.657,32	11,04	1.704	12,00	53.288.368,89	10,35	1.595	11,74	51.710.678,13	9,93
2014	1.151	7,45	38.972.684,24	7,60	1.132	7,97	41.495.724,08	8,06	1.162	8,55	44.044.363,30	8,46
2015	578	3,74	20.700.999,10	4,03	568	4,00	21.219.088,69	4,12	584	4,30	22.797.716,50	4,38
2016	680	4,40	26.217.732,78	5,11	698	4,92	28.355.629,61	5,51	700	5,15	28.871.252,33	5,54
2017	548	3,55	21.381.716,07	4,17	499	3,51	20.234.453,92	3,93	488	3,59	20.053.197,36	3,85
2018	1.184	7,67	49.538.187,48	9,65	1.057	7,45	44.113.754,68	8,56	1.054	7,76	45.212.908,05	8,68
2019	740	4,79	33.473.198,50	6,52	775	5,46	35.728.860,15	6,94	800	5,89	37.597.540,36	7,22
2020	567	3,67	25.198.329,09	4,91	626	4,41	29.361.790,44	5,70	647	4,76	30.976.269,41	5,95
2021	490	3,17	23.354.446,00	4,55	533	3,75	26.663.643,80	5,18	560	4,12	28.839.835,81	5,54
2022	181	1,17	7.527.231,96	1,47	161	1,13	7.497.855,15	1,46	170	1,25	7.982.916,88	1,53
2023	566	3,66	28.597.251,79	5,57	421	2,97	20.425.983,22	3,97	443	3,26	21.938.530,34	4,21
2024	421	2,73	20.789.328,96	4,05	464	3,27	23.364.587,62	4,54	482	3,55	24.597.360,95	4,72
2025	365	2,36	19.868.397,43	3,87	401	2,82	23.281.689,02	4,52	421	3,10	24.722.456,61	4,75
2026	415	2,69	24.739.493,63	4,82	466	3,28	29.403.721,68	5,71	482	3,55	30.597.127,28	5,87
2027	33	0,21	1.403.466,72	0,27	12	0,08	655.525,09	0,13	12	0,09	661.917,30	0,13
2028	65	0,42	3.426.755,83	0,67	-				-			
2029	5	0,03	204.400,06	0,04	-				-			
2030	-				-				-			
2031	1	0,01	27.549,58	0,01	-				-			
2032	1	0,01	135.676,57	0,03	-				-			
Total	15.447	100,0	513.192.129,35	100,0	14.197	100,0	515.071.618,69	100,0	13.589	100,0	520.884.293,07	100,0
Vencimiento Final												
Mínimo			01.01.2004			02.01.2003				06.08.2002		
Máximo			29.02.2032			30.04.2027				30.04.2027		
Medio ponderado por principal pendiente			06.04.2017			28.04.2017				30.07.2017		

Localización Geográfica.

La distribución geográfica según la provincia y región donde se ubica el inmueble objeto de la garantía hipotecaria se presenta en el siguiente cuadro:

Región	SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
Andalucía	35	0,23	1.605.415,05	0,31	24	0,17	1.125.658,06	0,22	20	0,15	1.025.598,09	0,20
Aragón	73	0,47	2.957.824,03	0,58	65	0,46	2.750.972,07	0,53	64	0,47	2.830.251,64	0,54
Asturias	3	0,02	185.859,42	0,04	2	0,01	120.745,44	0,02	2	0,01	123.060,21	0,02
Baleares	259	1,68	12.544.442,05	2,44	265	1,87	14.222.510,26	2,76	258	1,90	14.372.979,72	2,76
Canarias	84	0,54	4.017.299,37	0,78	33	0,23	1.612.347,90	0,31	15	0,11	1.049.546,27	0,20
Cantabria	2	0,01	90.440,61	0,02	1	0,01	8.522,58	0,00	-	-	-	-
Castilla -León	27	0,17	1.423.171,75	0,28	8	0,06	333.136,42	0,06	8	0,06	345.341,94	0,07
Castilla La Mancha	707	4,59	21.441.186,29	4,18	637	4,49	21.569.681,02	4,19	599	4,41	21.653.102,43	4,16
Cataluña	41	0,27	2.720.413,93	0,53	39	0,27	2.813.228,71	0,55	40	0,29	2.990.263,39	0,57
Extremadura	3	0,02	63.816,12	0,01	3	0,02	69.591,93	0,01	2	0,01	64.715,09	0,01
Galicia	13	0,08	565.509,17	0,11	-	-	-	-	-	-	-	-
Madrid	488	3,16	24.005.278,61	4,68	400	2,82	20.989.169,41	4,08	339	2,49	19.496.493,34	3,74
Murcia	27	0,17	1.290.409,07	0,25	18	0,13	736.761,76	0,14	16	0,12	731.139,92	0,14
Navarra	8	0,05	420.814,52	0,08	-	-	-	-	-	-	-	-
La Rioja	11	0,07	657.424,22	0,13	1	0,01	40.807,49	0,01	1	0,01	42.586,45	0,01
Comunidad Valenciana	13.634	88,26	437.415.527,53	85,23	12.695	89,42	448.436.145,84	87,06	12.223	89,95	456.082.357,56	87,56
Pais Vasco	32	0,21	1.787.297,61	0,35	6	0,04	242.339,80	0,05	2	0,01	76.857,02	0,01
Total	15.447	100,00	513.192.129,35	100,00	14.197	100,00	515.071.618,69	100,00	13.589	100,00	520.884.293,07	100,00

Importes en euros

4) Amortización anticipada.

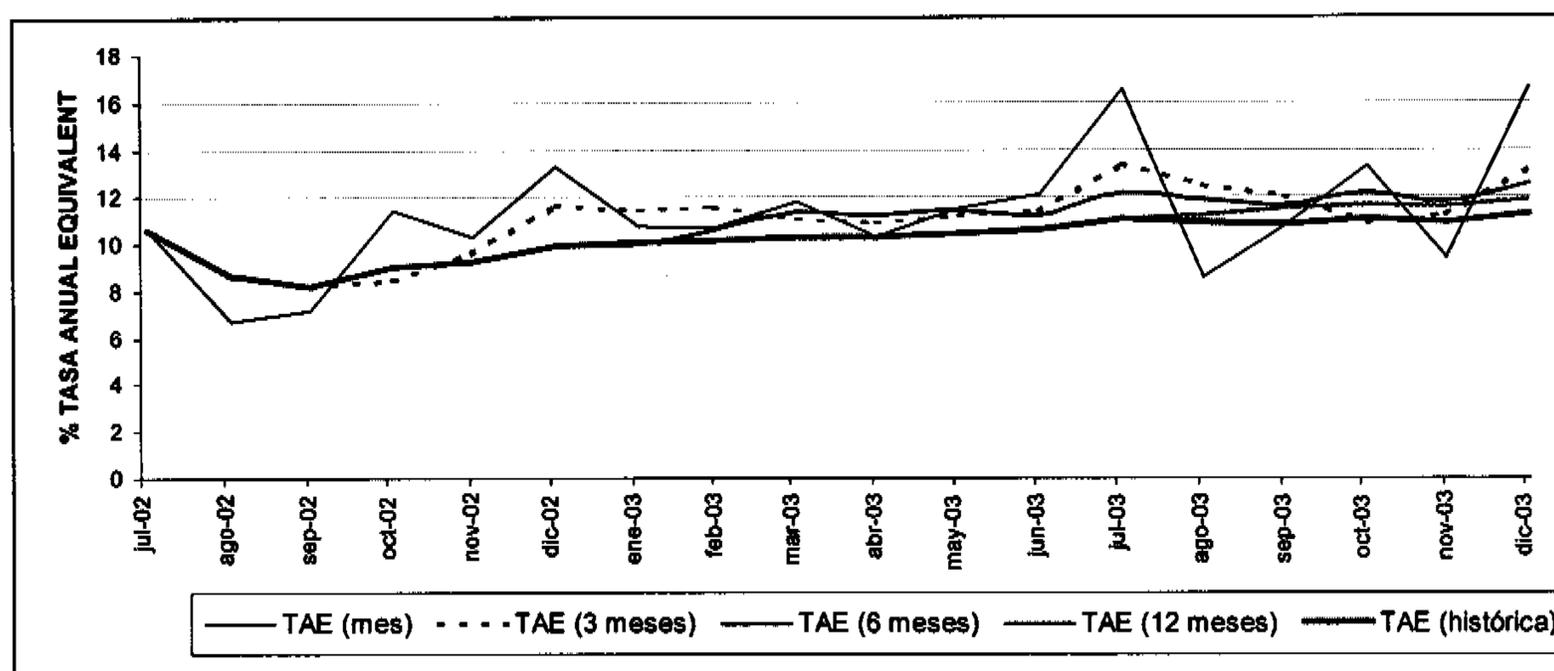
La evolución mensual, a lo largo del ejercicio, de la amortización anticipada del principal de los Prestamos Hipotecarios y la tasa mensual y la anual equivalente, además del valor promedio de dichas tasas con datos agregados móviles trimestrales, semestrales y anuales, es la siguiente:

	Principal pendiente (1)	% sobre inicial	Amortizac. anticipada de Principal	Datos del mes		Datos 3 meses		Datos 6 meses		Datos 12 meses		Histórico	
				% Tasa Mensual	% Tasa Anual								
2002-29.07	520.884,293	100,00											
2002	515.071,619	98,88	22.390,154									0,87	9,95
2003	513.192,129	98,52	63.866,153							1,05	11,89	0,99	11,25
2003 Ene	507.592,208	97,45	4.856,582	0,94	10,75	1,01	11,46	0,87	9,97			0,88	10,07
Feb	500.237,573	96,04	4.741,145	0,93	10,65	1,02	11,58	0,93	10,62			0,89	10,14
Mar	515.812,858	99,03	5.216,996	1,04	11,82	0,97	11,07	1,00	11,38			0,90	10,33
Abr	508.364,831	97,60	4.644,753	0,90	10,29	0,96	10,92	0,98	11,19			0,90	10,32
May	500.399,558	96,07	5.164,148	1,02	11,53	0,99	11,22	1,00	11,40			0,91	10,43
Jun	515.521,326	98,97	5.360,514	1,07	12,12	1,00	11,32	0,98	11,20	0,93	10,58	0,93	10,58
Jul	504.803,100	96,91	7.674,794	1,49	16,47	1,19	13,40	1,08	12,17	0,97	11,08	0,97	11,04
Ago	497.987,663	95,60	3.774,442	0,75	8,61	1,10	12,46	1,04	11,84	0,99	11,23	0,95	10,87
Sept	515.468,368	98,96	4.695,133	0,94	10,75	1,06	12,01	1,03	11,66	1,01	11,52	0,95	10,86
Oct	506.140,558	97,17	6.104,312	1,18	13,32	0,96	10,91	1,08	12,17	1,03	11,68	0,97	11,02
Nov	498.781,420	95,76	4.141,372	0,82	9,39	0,98	11,17	1,04	11,82	1,02	11,61	0,96	10,92
Dic	513.192,129	98,52	7.491,962	1,50	16,61	1,17	13,16	1,11	12,58	1,05	11,89	0,99	11,25

Importes en miles de euros

(1) Saldo de fin de mes

(2) Amortización anticipada de principal realizada durante el mes por los Deudores (no incluye, si fuera el caso, las cancelaciones anticipadas de Participaciones Hipotecarias por la entidad emisora)



2. BONOS DE TITULIZACION

Los Bonos de Titulización se emitieron por un importe nominal total de 520.900.000,00 euros, integrados por 5.001 Bonos de la Serie A, 104 Bonos de la Serie B y 104 Bonos de la Serie C, representados en anotaciones en cuenta de 100.000,00 euros, con una calificación otorgada por Moody's Investors Service España S.A. ("Moody's") y por Fitch Ratings España S.A. ("Fitch"), respectivamente, de **Aaa** y **AAA** para los Bonos de la Serie A, **A1** y **A+** para los Bonos de la Serie B, y **Baa2** y **BBB** para los Bonos de la Serie C, manteniéndose vigentes ambas calificaciones de cada una de las Series.

Los Bonos están representados mediante anotaciones en cuenta, siendo Iberclear, la entidad encargada de la llevanza de su registro contable.

Los Bonos están admitidos a negociación en AIAF Mercado de Renta Fija que tiene reconocido oficialmente su carácter de mercado secundario oficial de valores.

Movimientos.

El movimiento de los Bonos de Titulización al cierre del ejercicio se muestra en los siguientes cuadros:

Emisión: 5.001 BONOS SERIE A

Código ISIN: ES0312882006

	Tipo Interés Nominal			Intereses		Amortización		Principal Pendiente amortizar		Principal medio anual (2)
	% Interés período vencido (1)	Cupón Bruto	Cupón Neto	Totales	Impagado	Unitario	Total	Unitario	Total	
31.07.2002								100.000,00	500.100.000,00	
2002	3,563%	1.444,06	1.184,13	7.221.744,06	0,00	0,00	0,00	100.000,00	500.100.000,00	500.100.000,00
2003	2,683%	2.740,21	2.329,17	13.703.790,21	0,00	0,00	0,00	100.000,00	500.100.000,00	500.100.000,00
24.03.03	3,199	808,64	687,34	4.044.008,64	0,00	0,00	0,00	100.000,00	500.100.000,00	
23.06.03	2,804	708,79	602,47	3.544.658,79	0,00	0,00	0,00	100.000,00	500.100.000,00	
23.09.03	2,402	613,84	521,76	3.069.813,84	0,00	0,00	0,00	100.000,00	500.100.000,00	
23.12.03	2,409	608,94	517,60	3.045.308,94	0,00	0,00	0,00	100.000,00	500.100.000,00	
23.03.04	2,402	607,17	516,09							

Importes en euros

(1) En cada año, % tipo de interés nominal medio ponderado por tiempo y principal pendiente.

(2) En 2002, principal medio entre 31.07.2002 y 31.12.2002.

Emisión: 104 BONOS SERIE B

Código ISIN: ES0312882014

	Tipo Interés Nominal			Intereses		Amortización		Principal Pendiente amortizar		Principal Medio Anual (2)
	%Interés período vencido (1)	Cupón Bruto	Cupón Neto	Totales	Impagado	Unitario	Total	Unitario	Total	
31.07.2002										
2002	3,803%	1.540,73	1.263,40	160.235,92	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	10.400.000,00
2003	2,923%	2.983,55	2.536,01	310.289,20	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	10.400.000,00
24.03.03	3,439	869,30	738,90	90.407,20	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	
23.06.03	3,044	769,46	654,04	80.023,84	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	
23.09.03	2,642	675,18	573,90	70.218,72	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	
23.12.03	2,649	669,61	569,17	69.639,44	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	
23.03.04	2,642	667,84	567,66							

Importes en euros

(1) En cada año, % tipo de interés nominal medio ponderado por tiempo y principal pendiente.

(2) En 2002, principal medio entre 31.07.2002 y 31.12.2002.

Emisión: 104 BONOS SERIE C

Código ISIN: ES0312882022

	Tipo Interés Nominal			Intereses		Amortización		Principal Pendiente amortizar		Principal Medio Anual (2)
	%Interés período vencido (1)	Cupón Bruto	Cupón Neto	Totales	Impagado	Unitario	Total	Unitario	Total	
31.07.2002										
2002	6,750%	2.718,75	2.229,37	282.750,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	10.400.000,00
2003	6,750%	6.843,75	5.817,18	711.750,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	10.400.000,00
24.03.03	6,750	1.706,25	1.450,31	177.450,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	
23.06.03	6,750	1.706,25	1.450,31	177.450,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	
23.09.03	6,750	1.725,00	1.466,25	179.400,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	
23.12.03	6,750	1.706,25	1.450,31	177.450,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	
23.03.04	6,750	1.706,25	1.450,31							

Importes en euros

(1) En cada año, % tipo de interés nominal medio ponderado por tiempo y principal pendiente.

(2) En 2002, principal medio entre 31.07.2002 y 31.12.2002.

Vida media y amortización final de los Bonos de cada Serie estimadas al 31 de diciembre de 2003 según diferentes hipótesis de amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias.

% MENSUAL CONSTANTE % ANUAL EQUIVALENTE			0,00%	0,70%	0,80%	0,90%	1,00%	1,10%	1,20%	1,30%
			0,000%	0,684%	0,188%	10,281%	11,982%	12,430%	13,487%	14,532%
BONOS SERIE A										
Sin amort. opcional(2)	Vida media	años	9,65	8,11	7,96	7,81	7,68	7,55	7,43	7,32
	Amort. Final	fecha	(20/08/2013)	(07/02/2012)	(12/12/2011)	(21/10/2011)	(01/09/2011)	(17/07/2011)	(04/06/2011)	(25/04/2011)
Con amort. opcional (2)	Vida media	años	9,53	8,02	7,87	7,72	7,59	7,46	7,35	7,24
	Amort. Final	fecha	(10/07/2013)	(06/01/2012)	(10/11/2011)	(19/09/2011)	(01/08/2011)	(16/06/2011)	(04/05/2011)	(25/03/2011)
BONOS SERIE B										
Sin amort. opcional (2)	Vida media	años	12,63	10,32	10,06	9,81	9,60	9,37	9,18	8,98
	Amort. Final	fecha	(12/08/2016)	(22/04/2014)	(18/01/2014)	(21/10/2013)	(02/08/2013)	(13/05/2013)	(02/03/2013)	(19/12/2012)
Con amort. opcional (2)	Vida media	años	12,41	10,14	9,89	9,65	9,43	9,21	9,01	8,81
	Amort. Final	fecha	(25/05/2016)	(18/02/2014)	(17/11/2013)	(20/08/2013)	(02/06/2013)	(13/03/2013)	(01/01/2013)	(19/10/2012)
BONOS SERIE C										
Sin amort. opcional (2)	Vida media	años	21,00	18,21	17,84	17,51	17,20	16,91	16,64	16,38
	Amort. Final	fecha	(24/12/2024)	(11/03/2022)	(29/10/2021)	(29/06/2021)	(07/03/2021)	(22/11/2020)	(15/08/2020)	(15/05/2020)
Con amort. opcional (2)	Vida media	años	15,74	13,49	13,24	12,99	12,74	12,49	12,24	11,99
	Amort. Final	fecha	(23/09/2019)	(23/06/2017)	(23/03/2017)	(23/12/2016)	(23/09/2016)	(23/06/2016)	(23/03/2016)	(23/12/2015)

Hipótesis de morosidad y de fallidos de la cartera de Participaciones/ Préstamos Hipotecarios: 0%

(1) El periodo de Restitución de Préstamos Hipotecarios finalizará el 23.06.2007, y durante el mismo siempre se procederá a la restitución de Préstamos Hipotecarios en cada una de las fechas de pago y por la totalidad del Importe de Adquisición disponible en cada una de ellas.

(2) Amortización a opción de la Sociedad Gestora cuando el importe del principal pendiente de amortizar de las Participaciones / Préstamos Hipotecarios sea inferior al 10% del inicial, una vez finalizado el Periodo de Restitución.

3. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS	2003	2002
Productos financieros	22.164.908,13	10.830.725,41
Costes financieros	-14.639.628,85	-8.100.802,34
Margen financiero	7.525.279,28	2.729.923,07
Otros productos y costes ordinarios netos	-7.204.499,08	-2.599.491,04
Margen operacional	320.780,20	130.432,03
Gastos de explotación y tributos	-207.938,41	-83.414,61
Resultados de explotación	112.841,79	47.017,42
Otros resultados operativos	-	-
Resultados extraordinarios	-	-
Amortizaciones	-112.841,79	-47.017,42
Sancamiento inmovilizado financiero	-	-
Provisiones netas	-	-
Beneficios antes de impuestos	0	0
Previsión para impuestos	-	-
Beneficio neto	0	0
Pro memoria: Activos totales medios	528.546.908,98	527.340.034,52
	Importe en euros	

Productos financieros.

La distribución de los productos financieros es la siguiente:

	Saldos medios	%	Productos	Tipos medios
Participaciones Hipotecarias	505.164,26	95,58	21.781,47	4,31%
Tesorería	15.540,34	2,94	383,41	2,47%
Resto activo	7.842,31	1,48	0,03	-
Totales	528.546,91	100,00	22.164,91	4,19%
	Importes en miles de euros			

El total de los activos ha generado unos ingresos de 22.164,91 miles de euros con un tipo medio del 4,19% anual. Del total de los ingresos financieros, el 98,27% corresponde a las Participaciones Hipotecarias, mientras que el 1,73% corresponde a los generados por los saldos de tesorería.

Costes financieros.

La distribución de los costes financieros es la siguiente:

	Saldos medios	%	Costes	Tipos medios
Bonos de Titulización				
Serie A	500.100,00	94,62	13.604,14	2,72%
Serie B	10.400,00	1,97	308,22	2,96%
Serie C	10.400,00	1,97	711,75	6,84%
Deudas con entidades de crédito				
Préstamo Gastos Iniciales	444,37	0,08	15,52	3,49%
Resto pasivo	7.202,54	1,36	-	-
Totales	528.546,91	100,00	14.639,63	2,77%
Importes en miles de euros				

El coste total de los recursos dispuestos durante el ejercicio ha sido de 14.639,63 miles de euros con un coste medio del 2,77% anual. De la totalidad de los costes financieros el 99,89% corresponde a los Bonos de Titulización de Activos emitidos, mientras que el 0,11% corresponde al Préstamo para Gastos Iniciales.

Margen financiero.

El margen financiero, resultado de la diferencia entre ingresos y gastos financieros, asciende a 7.525,28 miles de euros.

Margen operacional.

El concepto "Otros productos y costes ordinarios netos" recoge los costes derivados de la operativa propia del Fondo, como son la remuneración del contrato de Intermediación Financiera y los intereses de la Permuta Financiera.

Los costes alcanzados por todos estos conceptos se elevan a 7.204,50 miles de euros, lo que representa un 1,36% sobre los activos totales medios del Fondo.

Los resultados procedentes del contrato de Permuta Financiera de Intereses ascienden a un coste neto de 4.420,85 miles de euros, representado por unos ingresos totales de 17.354,20 miles de euros y unos costes de 21.775,05 miles de euros durante el ejercicio.

Gastos de explotación.

El concepto "Gastos de explotación" recoge los costes derivados de la administración del Fondo: comisión de la Sociedad Gestora, del administrador, del agente de pagos y otros servicios exteriores.

El coste total por estos conceptos asciende a 207,94 miles de euros, lo que representa el 0,04% sobre los activos totales medios del Fondo.

4. FLUJOS DE CAJA DEL FONDO

El cuadro siguiente recoge el detalle de los flujos de caja generados por el Fondo, correspondiente a 2003:

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (CASH-FLOW)		
1 Flujo de caja neto por intereses de las operaciones		2.856.656,21
Intereses cobrados de participaciones hipotecarias	22.047.319,18	
Intereses pagados por bonos de titulización	-14.725.829,41	
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de permuta financiera	-4.835.019,78	
Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito	-15.698,88	
Intereses cobrados de inversiones financieras	385.885,10	
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-	
2 Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo		-2.973.267,43
Comisiones pagadas a la Sociedad Gestora	-137.315,01	
Comisiones pagadas por administración de los préstamos hipotecarios	-50.826,58	
Remuneración de Intermediación Financiera	-2.783.653,26	
Otras comisiones	-1.472,58	
3 Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo		-15.272,66
Ingresos por recuperaciones de deudores, morosos y otros activos adquiridos	-15.272,66	
Desembolsos en el ejercicio de gastos amortizables		
Otros ingresos y gastos		
A) FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES DE OPERACIONES		-131.883,88
4 Flujos de caja netos por emisión de bonos de titulización		-
Ingresos por emisión de bonos de titulización	-	
Gastos por emisión de bonos de titulización	-	
5 Flujos de caja por adquisición de participaciones hipotecarias		-97.327.252,57
Pagos por adquisición de participaciones hipotecarias	-97.327.252,57	
6 Flujos de caja netos por amortizaciones		99.162.428,28
Ingresos por amortización de participaciones hipotecarias	99.162.428,28	
Pagos por amortización de bonos de titulización	-	
7 Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo		-1.112.671,01
Ingresos por disposiciones de préstamos y líneas de crédito	-	
Pagos por amortización de préstamos y líneas de crédito	-108.382,00	
Cobros de participaciones hipotecarias pendientes ingreso	-958.301,40	
Administraciones públicas - Pasivo	-856,98	
Otros deudores y acreedores	-45.130,63	
Inversiones financieras superiores a 1 año	-	
B) FLUJOS DE CAJA PROCEDENTES DE ACTIVIDADES FINANCIERAS		722.504,70
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE TESORERÍA		590.620,82
TESORERÍA Y TESORERÍA EQUIVALENTE AL INICIO DEL PERIODO		3.283.315,54
TESORERÍA Y TESORERÍA EQUIVALENTE AL FINAL DEL PERIODO		3.873.936,36
Bancos	3.873.936,36	
Inversiones financieras temporales	-	
		Importes en euros

**FIRMA POR LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN DELEGADA DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

D. Roberto Vicario Montoya
Presidente

D. José Miguel Raboso Díaz, en representación de Citibank España, S.A. (excusa su asistencia por motivos profesionales y delega su representación y voto en D. Mario Masiá Vicente).

D. Mario Masiá Vicente

D. Juan Ortueta Monfort (excusa su asistencia por encontrarse fuera de España)

D^a. Carmen Pérez de Muniaín Marzana (excusa su asistencia por motivos profesionales y delega su representación y voto en D. Mario Masiá Vicente)

D. Pedro M^a. Urresti Laca, en representación de J.P. Morgan España, S.A.

DILIGENCIA: Tras la formulación por la Comisión Delegada del Consejo de Administración de Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, en sesión de 26 de abril de 2004, del Informe de Gestión de "BANCAJA 3 Fondo de Titulización de Activos" correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2003, contenidas en las 12 páginas anteriores, numeradas de la 1 a la 12, el Presidente y los Vocales que constituían la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la citada Sociedad en la fecha citada han firmado el presente documento, haciéndose constar las ausencias de las firmas que se indican por motivos profesionales que les impiden estar en el lugar de celebración (lo que se hace constar a los efectos de lo dispuesto en el artículo 171.2 del TRLSA), siendo autógrafas de los mismos las firmas manuscritas que preceden.

Madrid, 26 de abril de 2004

Belén Rico Arévalo
Secretaria no Consejera