

**INFORME DE AUDITORÍA**

\* \* \* \*

**FTPYME BANCAJA 2 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**  
**Cuentas Anuales e Informe de Gestión**  
**correspondientes al ejercicio comprendido entre el**  
**19 de septiembre y el 31 de diciembre de 2003**

|  |
|--|
| <p><b>C N M V</b><br/>Registro de Auditorias<br/>Emisores<br/>Nº <u>8250</u></p> |
|--|

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

A Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización,  
Sociedad Gestora de FTPYME Bancaja 2 Fondo de Titulización de Activos

Hemos auditado las cuentas anuales de FTPYME Bancaja 2 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 comprendido entre el 19 de septiembre (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2003, 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.

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 FTPYME Bancaja 2 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 comprendido entre el 19 de septiembre (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2003 y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.

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.

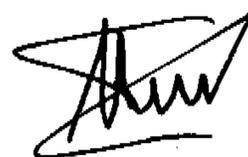
Año 2004 N° 01SU-00256/29  
COPIA GRATUITA

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

29 de abril de 2004

**ERNST & YOUNG**

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



Francisco J. Fuentes García

**FTPYME BANCAJA 2**  
**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

**CUENTAS ANUALES**

**EJERCICIO 2003**

**FORMULADAS POR**

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

FTPYME BANCAJA 2 Fondo de Titulización de Activos

Balance de Situación al 31 de diciembre en euros

| ACTIVO                                      | 2003                  | PASIVO   | 2003                  |
|---|-----------------------|--|-----------------------|
| <b>INMOVILIZADO</b>                         | 391.681.970,64        | <b>EMISIÓN DE OBLIGACIONES</b>                 | 500.000.000,00        |
| GASTOS DE ESTABLECIMIENTO                   | 1.054.536,21          | BONOS DE TITULIZACIÓN TIPO DE INTERÉS VARIABLE | 500.000.000,00        |
| GASTOS DE CONSTITUCIÓN                      | 1.054.536,21          | BONOS SERIE A1                                 | 114.000.000,00        |
| INMOVILIZADO FINANCIERO                     | 390.627.434,43        | BONOS SERIE A2                                 | 142.700.000,00        |
| CARTERA DE ACTIVOS TITULIZADOS              | 390.627.434,43        | BONOS SERIE A3(G)                              | 199.500.000,00        |
|   |                       | BONOS SERIE B                                  | 32.000.000,00         |
|   |                       | BONOS SERIE C                                  | 11.800.000,00         |
| <b>ACTIVO CIRCULANTE</b>                    | 128.007.999,03        | <b>DEUDAS A LP CON ENTIDADES DE CRÉDITO</b>    | 10.635.000,00         |
| DEUDORES                                    | 76.516.107,48         | PRÉSTAMO SUBORDINADO                           | 9.500.000,00          |
| PRÉSTAMOS                                   | 71.919.160,56         | PRÉSTAMO GASTOS INICIALES                      | 1.135.000,00          |
| DEUDORES AMORTIZACIÓN E INTERESES VENCIDOS  | 180.981,68            |  |                       |
| PRINCIPALES COBRADOS PENDIENTES LIQUIDACIÓN | 3.971.333,66          | <b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>                | 9.054.969,67          |
| INTERESES COBRADOS PENDIENTES LIQUIDACIÓN   | 444.631,58            |  |                       |
| TESORERÍA                                   | 46.617.974,77         | OTROS ACREEDORES                               | 628.846,28            |
| ENTIDADES DE CRÉDITO                        | 46.617.974,77         | ADMINISTRACIONES PÚBLICAS                      | 2.097,41              |
| AJUSTES POR PERIODIFICACIONES               | 4.873.916,78          | AJUSTES POR PERIODIFICACIONES                  | 8.424.025,98          |
| INTERESES                                   | 4.873.916,78          | INTERESES                                      | 8.372.242,81          |
|   |                       | COMISIONES                                     | 51.783,17             |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                         | <b>519.689.969,67</b> | <b>TOTAL PASIVO</b>                            | <b>519.689.969,67</b> |
| <b>CUENTAS DE ORDEN</b>                     | <b>2003</b>           |  |                       |
| <b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN</b>               | 240.281.776,47        |  |                       |
| FONDO DE RESERVA                            | 9.500.000,00          |  |                       |
| LÍMITE LÍNEA DE CRÉDITO A3(G)               | 21.000.000,00         |  |                       |
| DOCUMENTOS RECIBIDOS EN GARANTÍA            | 200.867.632,35        |  |                       |
| PERMUTA FINANCIERA DE INTERESES             | 8.914.144,12          |  |                       |
| PERMUTA FINANCIERA DE INTERESES A COBRAR    | 3.883.515,52          |  |                       |
| PERMUTA FINANCIERA DE INTERESES A PAGAR     | 5.030.628,60          |  |                       |
| <b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN</b>               |                       |  |                       |

FTPYME BANCAJA 2 Fondo de Titulización de Activos

Cuentas de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre en euros

|  |  | 2003                |                     |
|--|--|---------------------|---------------------|
| DEBE   | HABER                                      |                     |                     |
| <b>GASTOS</b>                                | <b>INGRESOS</b>                            |                     |                     |
| <b>GASTOS FINANCIEROS</b>                    | <b>INGRESOS FINANCIEROS</b>                | 4.488.727,29        | 5.225.181,82        |
| POR INTERESES                                | POR INTERESES                              | 3.341.614,21        | 5.225.181,82        |
| DE EMISIÓN DE BONOS                          | DE CARTERA DE PRÉSTAMOS                    | 3.249.664,00        | 5.064.486,35        |
| DE ENTIDADES DE CRÉDITO                      | DE ENTIDADES DE CRÉDITO                    | 91.950,21           | 160.695,47          |
| OTRAS OPERACIONES FINANCIERAS                |  | 1.147.113,08        |                     |
| PERMUTA FINANCIERA DE INTERESES (neto)       |  | 1.147.113,08        |                     |
| <b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>      | <b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>    | <b>736.454,53</b>   | <b>-</b>            |
| <b>OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>           |  | <b>680.952,62</b>   |                     |
| GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS             |  | 676.864,42          |                     |
| COMISIÓN SOCIEDAD GESTORA                    |  | 34.666,67           |                     |
| COMISIÓN ADMINISTRADOR                       |  | 13.811,30           |                     |
| RENDIMIENTO VARIABLE PRESTAMO SUBORDINADO    |  | 628.386,45          |                     |
| GASTOS POR SERVICIOS EXTERIORES              |  | 4.088,20            |                     |
| <b>DOTACIÓN AMORTIZACIONES</b>               |  | <b>55.501,91</b>    |                     |
| AMORTIZACIÓN GASTOS DE ESTABLECIMIENTO       |  | 55.501,91           |                     |
| <b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>         | <b>PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>         | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES                    |  | -                   |                     |
| <b>RESULTADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b> | <b>RESULTADOS DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>TOTAL</b>                               | <b>5.225.181,82</b> | <b>5.225.181,82</b> |

---

## 1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD DEL FONDO

---

### a) Constitución y naturaleza jurídica del Fondo.

FTPYME BANCAJA 2 Fondo de Titulización de Activos (en adelante el "Fondo"), se constituyó mediante escritura pública otorgada el 19 de septiembre de 2003 por Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, agrupando, Préstamos Hipotecarios y Préstamos no Hipotecarios, cedidos por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja (en adelante "Bancaja"), denominados conjuntamente "los Préstamos", derivados de préstamos bilaterales concedidos por Bancaja a empresas no financieras domiciliadas en España, que corresponden en su totalidad a pequeñas y medianas empresas ("PYMES") conforme a la definición de la Comisión Europea (Recomendación de 3 de abril de 1996). El importe total de los Préstamos ascendió a 500.004.541,68 euros (ver nota 5).

Previamente, con fecha 18 de septiembre de 2003, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") verificó e inscribió en los registros oficiales los documentos acreditativos y el folleto informativo (el "Folleto") correspondientes a la constitución del Fondo y la emisión de Bonos de Titulización con cargo al mismo por importe de 500.000.000,00 euros (la "Emisión de Bonos" o los "Bonos") (ver nota 9).

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 cerrado, de conformidad con el artículo 3 del Real Decreto 926/1998, integrado, en cuanto a su activo, por los Préstamos que agrupa, y en cuanto a su pasivo, por los Bonos emitidos, por el Préstamo Subordinado y por el Préstamo para Gastos Iniciales, de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo es nulo. Adicionalmente el Fondo concierta el Préstamo Subordinado, la Permuta Financiera de Intereses, el Aval del Estado y la Línea de Liquidez que figuran en cuentas de orden.

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos con cargo al mismo se llevará a cabo al amparo de lo previsto en la Orden del Ministerio de Economía de 28 de diciembre de 2001 sobre los Convenios de Promoción de Fondos de Titulización de Activos para favorecer la financiación empresarial, y estarán sujetos a (i) la Escritura de Constitución; (ii) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen; (iii) la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación; (iv) la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción; y (vi) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

La duración del Fondo será hasta el 15 de enero de 2030, Fecha de Vencimiento Final de la emisión de Bonos.

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.

### b) Activo del Fondo.

Durante la vida del Fondo su activo estará integrado por:

- (i) El saldo vivo del principal de los Préstamos como consecuencia de los importes amortizados.
- (ii) Los intereses ordinarios y de demora de los Préstamos.

- (iii) Cualesquiera cantidades, bienes o activos percibidos en pago de principal, intereses o gastos de los Préstamos, por ejecución judicial o extrajudicial de las garantías hipotecarias o no 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 del inmueble (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.
- (iv) Las cantidades a recibir por la Permuta Financiera de Intereses.
- (v) En su caso, los importes dispuestos de la Línea de Liquidez.
- (vi) En su caso, los importes percibidos por la ejecución del Aval del Estado.
- (vii) El resto de saldos existentes 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 Amortización bajo el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Amortización) y sus intereses.
- (ix) El saldo pendiente de amortizar de los gastos iniciales de constitución del Fondo y emisión de los Bonos activados.
- (x) Cualquier otra cantidad recibida en relación con otros contratos formalizados por la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo.

**c) Pasivo del Fondo.**

Durante la vida del Fondo su pasivo estará integrado por:

- (i) El saldo del Principal Pendiente de Pago de los Bonos de cada una de las Series y los intereses periodificados devengados y no vencidos.
- (ii) El principal pendiente de reembolsar y los intereses periodificados y no vencidos del Préstamo para Gastos Iniciales.
- (iii) En caso de disposición, el principal pendiente de reembolsar y los intereses periodificados y no vencidos del Préstamo Subordinado.
- (iv) Las cantidades a pagar por la Permuta Financiera de Intereses.
- (v) El importe dispuesto, en su caso, del Aval del Estado pendiente de devolución.
- (vi) En caso de disposición, el principal pendiente de reembolsar y los intereses periodificados y no vencidos de la Línea de Liquidez.
- (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) Retención para Amortización en cada Fecha de Pago.**

En cada Fecha de Pago, se procederá a la retención del importe destinado a la amortización de los Bonos ("Retención para Amortización") con cargo a los Fondos Disponibles y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo, que formará parte de los Fondos Disponibles para Amortización en la Fecha de Pago.

La Retención para Amortización 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 en el Saldo de la Cuenta de Amortización más los importes pendientes de reembolsar al Estado por ejecuciones del Aval para la amortización de la Serie A3(G) (ii) el Saldo Vivo de los Préstamos que, a la Fecha de Pago en curso, se encontraran al corriente de pago de los débitos vencidos o, en caso de morosidad, con menos de dieciocho (18) meses de retraso.

**e) Fondo de Reserva.**

La Sociedad Gestora constituyó en la Fecha de Desembolso un Fondo de Reserva inicialmente con cargo a la disposición de la totalidad del principal del Préstamo Subordinado y, posteriormente, en cada Fecha de Pago mantendrá su dotación en el Importe del Fondo de Reserva requerido y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

Las características del Fondo de Reserva son las siguientes:

**(i) Importe:**

En la Fecha de Desembolso se constituyó por un importe de nueve millones quinientos mil (9.500.000,00) euros.

Posteriormente, en cada Fecha de Pago se dotará hasta alcanzar el importe que se establece a continuación:

El importe del Fondo de Reserva será en cada Fecha de Pago igual a la menor de las siguientes cantidades: (i) nueve millones quinientos mil (9.500.000,00) euros equivalente al 1,90% del importe nominal de la Emisión de Bonos, y (ii) la cantidad mayor entre a) el 3,80% de la diferencia entre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos y el saldo de la Cuenta de Amortización en la Fecha de Pago, y b) el 1,00% del importe nominal de la Emisión de Bonos.

Asimismo, 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.

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).

**(ii) 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.**

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: origen y aplicación.**

Los Fondos Disponibles en cada Fecha de Pago serán los siguientes:

- a) Los ingresos percibidos por el reembolso del principal de los Préstamos 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 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 Amortización que habrán sido depositados en la Cuenta de Tesorería.
- e) El importe del Fondo de Reserva correspondiente a la dotación en la Fecha de Pago anterior que habrá sido depositado en la Cuenta de Tesorería.
- f) Las cantidades percibidas en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Interés.

- g) 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.

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 A1.
  - Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A2.
  - Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A3(G).
  - Reembolso al Estado de los importes que hubiere satisfecho al Fondo por la disposición del Aval, para el pago de intereses de los Bonos de la Serie A3(G) avalada
- 4º. Pago de los intereses devengados por la Línea de Liquidez en caso de llegar a producirse su disposición.
- 5º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B salvo postergamiento de este pago al 9º lugar en el orden de prelación.

Esta aplicación pasará del 5º. al 9º. lugar en el orden de prelación de la aplicación de los Fondos Disponibles cuando en una Fecha de Pago se den cualquiera de las siguientes circunstancias y siempre que no se hubiera producido ya o no se fuera a producir en la Fecha de Pago en curso la completa amortización de los Bonos A y el reembolso de los importes debidos al Estado por ejecuciones del Aval para la amortización de la serie A3(G):

- a) Que fuera superior o igual a cero el importe resultante de deducir del Saldo de Principal Pendiente de Pago de la Clase A los siguientes importes: (a) el saldo de la Cuenta de Amortización en la Fecha de Determinación precedente, (b) la diferencia positiva entre los Fondos Disponibles en la Fecha de Pago y los importes necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago previstas en los órdenes del 1º. al 4º. lugar de la aplicación de los Fondos Disponibles, y (c) el Saldo Vivo de los Préstamos o en caso de morosidad con menos de dieciocho (18) meses de retraso en el pago en la Fecha de Determinación anterior.
  - b) Cuando en dos Fechas de Pago consecutivas, incluida la Fecha de Pago en curso, el Saldo Vivo de los Préstamos con morosidad igual o superior a noventa (90) días y menos de dieciocho meses (18) en la Fecha de Determinación precedente sea superior a 9,50% del Saldo Vivo de Préstamos en la Fecha de constitución del Fondo.
- 6º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de las Serie C salvo postergamiento de este pago al 10º lugar en el orden de prelación.

Esta aplicación pasará al 10º lugar de orden de prelación de la aplicación de los Fondos Disponibles cuando en una Fecha de Pago se den cualquiera de las siguientes circunstancias y siempre que no se hubiera producido ya o no se fuera a producir en la Fecha de Pago en curso la completa amortización de los Bonos A, el reembolso de los importes debidos al Estado por ejecuciones del Aval para la amortización de la serie A3(G) y la completa amortización de los Bonos de la Serie B:

- a) Que fuera superior o igual a cero el importe resultante de deducir de la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de la Clase A y el Saldo Principal de Pago de la Serie B los siguientes importes: (a) el saldo de la Cuenta de Amortización en la Fecha de Determinación precedente, (b) la diferencia

positiva entre los Fondos Disponibles en la Fecha de Pago y los importes necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago previstas en los órdenes del 1º. al 5º. lugar de la aplicación de los Fondos Disponibles, y (c) el Saldo Vivo de los Préstamos o en caso de morosidad con menos de dieciocho (18) meses de retraso en el pago en la Fecha de Determinación anterior.

- b) Cuando en dos Fechas de Pago consecutivas, incluida la Fecha de Pago en curso, el Saldo Vivo de los Préstamos con morosidad igual o superior a noventa (90) días y menos de dieciocho meses (18) en la Fecha de Determinación precedente sea superior a 6,75% del Saldo Vivo de Préstamos en la Fecha de constitución del Fondo.
- 7º. Retención para Amortización de los Bonos.
- 8º. Dotación del Fondo de Reserva requerido a la Fecha de Pago en Curso. Esta aplicación no tendrá lugar en la última Fecha de Pago o de liquidación del Fondo.
- 9º. Pago de intereses devengados de los Bonos de la Serie B cuando se produzca el postergamiento de este pago al 5º lugar en el orden de prelación.
- 10º. Pago de intereses devengados de los Bonos de la Serie C cuando se produzca el postergamiento de este pago al 6º lugar en el orden de prelación.
- 11º. Pago de la cantidad a pagar por el Fondo que componga el pago de liquidativo de la Permuta en el caso de que la resolución del contrato fuera por incumplimiento de la contraparte (Parte B) del Fondo.
- 12º. Pago de intereses devengados el Préstamo para Gastos Iniciales.
- 13º. Amortización del principal del Préstamo para Gastos Iniciales en la cuantía correspondiente a la amortización del mismo.
- 14º. Pago de intereses ordinarios devengados del Préstamo Subordinado.
- 15º. Amortización del principal del Préstamo Subordinado en la cuantía correspondiente a la reducción, en su caso, del Fondo de Reserva.
- 16º. Pago al Administrador en relación con el Contrato de Administración de la comisión por la administración de los Préstamos.

Si tuviera lugar la sustitución de Bancaja en su actividad de Administrador de los Préstamos, 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 1º. de la aplicación de los Fondos Disponibles, junto con los restantes pagos incluidos en este lugar.

- 17º. Pago de la remuneración variable del Préstamo Subordinado.

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 para Amortización: origen y aplicación.***

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

- a) El saldo de la Cuenta de Amortización exclusivamente en la Fecha de Pago correspondiente al 15 de enero de 2005.
- b) El importe de la Retención para Amortización aplicado de los Fondos Disponibles en la Fecha de Pago en curso.

Adicionalmente el Fondo dispondrá destinada únicamente a la amortización del principal de la Serie A3(G), la cantidad dispuesta por la ejecución del Aval del Estado que le fuere abonada en la misma Fecha de Pago o, en caso de que el abono fuera a ser posterior, la disposición de la Línea de Liquidez en esta cantidad.

Los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán en cada Fecha de Pago a la amortización de cada una de las Series de conformidad con las siguientes reglas ("Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre cada Serie"):

1. Hasta la primera Fecha de Pago (incluida), en la que el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B o el Saldo de Principal Pendiente de la Serie C llegaran a ser, respectivamente, iguales o mayores al 12,80% y al 4,70% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos incrementado en el saldo de los importes debidos al Estado por ejecuciones del Aval para la amortización de la Serie A3(G), los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán en su totalidad, conforme a la regla 2 siguiente, a la amortización de la Clase A y al reembolso de los importes debidos al Estado por ejecuciones del Aval para la amortización de la Serie A3(G).
2. Los Fondos Disponibles para Amortización aplicados a la amortización de la Clase A y al reembolso de los importes debidos al Estado por ejecuciones del Aval para la amortización de la Serie A3(G), tanto en virtud de la regla 1 anterior como en virtud de las reglas 3 y 4 siguientes, se aplicarán de la forma siguiente:

2.1 Aplicación ordinaria en el siguiente orden:

- 1º. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A1 o en las Fechas de Pago anteriores a la Fecha de Vencimiento de la Series A1 (15 de enero de 2005), dotación del Fondo para Amortización de la Serie A1.
- 2º. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A2 una vez hayan sido totalmente amortizados los Bonos de la Serie A1 o dotado en su totalidad el Fondo para Amortización de la Serie A1.
- 3º. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A3(G) y reembolso al Estado de los importes que hubiere satisfecho al Fondo por la disposición del Aval para el reembolso del principal de los Bonos de la Serie A3(G), una vez hayan sido totalmente amortizados los Bonos de la Serie A2.

El importe de los Fondos Disponibles para Amortización aplicado en una Fecha de Pago a ambos conceptos (amortización del principal de los Bonos de la Serie A3(G) y reembolso al Estado de los importes debidos por ejecuciones del Aval para la amortización de la Serie A3(G)) se aplicarán de la siguiente forma:

- (i) En caso de que se produzca un Déficit de Amortización en la Fecha de Pago en curso, en primer lugar a la amortización de la Serie A3(G) y en segundo lugar, por el importe remanente si existiera, al reembolso al Estado de los importes debidos por ejecuciones del Aval para la amortización de la Serie A3(G).
- (ii) En caso contrario, en primer lugar al reembolso al Estado de los importes debidos por ejecuciones del Aval para la amortización de la Serie A3(G) y en segundo lugar, por el importe remanente si existiera, a la amortización de la Serie A3(G).

- 2.2 Aplicación excepcional ("Amortización a Prorrata de la Clase A") en cualquier Fecha de Pago, si en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior la proporción entre (i) el Saldo Vivo de los Préstamos que se encontraran al corriente de pago de los importes vencidos o en caso de morosidad con menos de noventa (90) días de retraso en el pago, incrementado en el saldo de la Cuenta de Amortización y en el importe de los ingresos percibidos por el reembolso del principal de los Préstamos a partir de la Fecha de Pago anterior, y (ii) el Saldo de Principal Pendiente de la Clase A, fuera inferior o igual a 1. En este supuesto, en la Fecha de Pago de pago en curso:

- a) Se interrumpirá el orden de aplicación del 1º al 3º del apartado 2.1 anterior y la amortización secuencial de la Serie A1 o la dotación del Fondo para Amortización de la Serie A1, según corresponda, de la Serie A2, y de la Serie A3(G) y reembolso al Estado de los importes debidos por ejecuciones del Aval para la amortización de la Serie A3(G), que no hubieran sido ya totalmente amortizadas o reembolsados.
- b) Los Fondos Disponibles para Amortización se distribuirán entre los citados conceptos a prorrata directamente proporcional (i) al Saldo de Principal Pendiente de la Serie A1 minorado en el saldo de la Cuenta de Amortización, (ii) al Saldo de Principal Pendiente de la Serie A2 y (iii) al Saldo de Principal Pendiente de la Serie A3(G) incrementado en el saldo de los importes debidos al Estado por ejecuciones del Aval para la amortización de la Serie A3(G).

Los Fondos Disponibles para Amortización que fueren aplicados a la amortización del principal de los Bonos de la Serie A3(G) y al reembolso al Estado de los importes debidos por ejecuciones del Aval para la amortización de la Serie A3(G), conforme al punto (iii) del párrafo anterior, serán también aplicados entre ambos conceptos de acuerdo a lo establecido en el orden 3º del apartado 2.1 anterior.

3. A partir de la Fecha de Pago posterior a aquélla en que las relaciones establecidas en la regla 1 anterior resultaren ser iguales o mayores a dichos 12,80% o 4,70%, respectivamente, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán (i) a la amortización de la Clase A y al reembolso de los importes debidos al Estado por ejecuciones del Aval para la amortización de la Serie A3(G), conforme la regla 2 anterior, y (ii) a la amortización de las Series B y C, distribuyéndose de modo tal que dichas relaciones entre (i) los Saldos de Principal Pendientes de la Serie B y de la Serie C y (ii) el Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos incrementado en el saldo de los importes debidos al Estado por ejecuciones del Aval para la amortización de la Serie A3(G), se mantengan en el 12,80% o en el 4,70%, respectivamente, o porcentajes superiores a éstos lo más próximos posible.

No obstante, los Fondos Disponibles para Amortización no se aplicarán en la Fecha de Pago a la amortización de la Serie B o de la Serie C si se produjera cualquiera de las 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 que se encontraran, en morosidad con más de noventa (90) días y menos de dieciocho (18) meses de retraso en el pago de importes vencidos en relación con el Saldo Vivo de los Préstamos a esa misma fecha, fuera superior al 2,00% para no proceder a la amortización de la Serie B o fuera superior al 1,50% para no proceder a la amortización de la Serie C.
- b) Que fuera de aplicación la Amortización a Prorrata de la Clase A.
- c) Que el importe del Fondo de Reserva dotado fuese inferior al Importe del Fondo de Reserva requerido.
4. A partir de la Fecha de Pago inclusive en la que el importe del Saldo Vivo de los Préstamos sea inferior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial en la constitución del Fondo o en la última Fecha de Pago o de liquidación del Fondo, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán , conforme a la regla 2 anterior, a la amortización de la Clase A y al reembolso de los importes debidos al Estado por ejecuciones del Aval para la amortización de la Serie A3(G). Una vez amortizada en su totalidad la Clase A y reembolsados en su totalidad los citados importes debidos al Estado, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán a la amortización de la Serie B hasta su total amortización, y una vez amortizados en su totalidad los Bonos de la Serie B, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán a la amortización de la Serie C hasta su total amortización.

**g) Derecho de Adquisición.**

El Fondo concederá a la Entidad Cedente un derecho de adquisición (el "Derecho de Adquisición") sobre la totalidad de los Préstamos no Hipotecarios y los Certificados de Transmisión de Hipoteca remanentes que detentara el Fondo, que será ejercitable en cualquier momento a partir de que el importe del Saldo Vivo de los Préstamos sea inferior al 10 por ciento del capital inicial de los Préstamos en la fecha de constitución del Fondo, y siempre que puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad las obligaciones de pago derivadas de los Bonos de cada Serie de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

El ejercicio del Derecho de Adquisición estará sujeto a las siguientes condiciones:

- (i) La adquisición deberá tener lugar en una Fecha de Pago y recaer sobre la totalidad de los Préstamos no Hipotecarios y los Certificados de Transmisión de Hipoteca remanentes que detentara el Fondo, sin que quepa, por tanto, su ejercicio parcial.
- (ii) La Entidad Cedente deberá comunicar a la Sociedad Gestora su decisión de ejercitar el Derecho de Adquisición con una antelación mínima de 30 Días Hábiles a la Fecha de Pago en que fuera a producir la adquisición. Dicha comunicación la realizará la Entidad Cedente por escrito, de forma fehaciente, y suscrita por persona o personas con poder bastante.

- (iii) La obtención previa por parte de la Entidad Cedente de todos los permisos y autorizaciones tanto administrativos como internos que fueran necesarios al efecto.

El precio que la Entidad Cedente deberá abonar al Fondo como consecuencia del ejercicio del Derecho de Adquisición será igual a la suma del precio de recompra de cada uno de los Préstamos. El precio de recompra de cada Préstamo será:

- (i) Para cada Préstamo al corriente de pago o que en razón de su morosidad tengan débitos vencidos no cobrados con una antigüedad de hasta 12 meses desde el débito vencido más antiguo o el Deudor respectivo no estuviese incurrido en situación de insolvencia, el importe equivalente a la suma de (i) su Saldo Vivo de Principal, (ii) los intereses devengados no vencidos hasta la Fecha de Pago, excluida, y (iii) los intereses vencidos y no pagados.
- (ii) Para cada uno de los Préstamos que en razón de su morosidad tengan débitos vencidos no cobrados con una antigüedad superior a 12 meses desde el débito vencido más antiguo o el Deudor respectivo estuviese incurrido en situación de insolvencia, el importe establecido en el epígrafe (i) anterior o el que señale un tercero, designado de común acuerdo entre la Entidad Cedente y la Sociedad Gestora, y aprobado por las Agencias de Calificación, atendiendo a las expectativas de recuperación de los mismos.
- (iii) En todo caso, el precio total deberá ser suficiente para 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.

Una vez ejercitado el Derecho de Adquisición y pagado el precio de ejercicio, la Entidad Cedente devendrá titular de los Préstamos, constituyendo una cesión plena e incondicionada por parte del Fondo.

El ejercicio del Derecho de Adquisición por la Entidad Cedente dará lugar a la Liquidación Anticipada y extinción del Fondo con arreglo a lo establecido en el Folleto Informativo.

#### ***h) Extinción y liquidación anticipada.***

##### *Liquidación Anticipada del Fondo.*

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 la amortización anticipada, en una Fecha de Pago, de la totalidad de la Emisión de Bonos, (i) cuando el importe del Saldo Vivo de los Préstamos sea inferior al 10 por ciento del capital inicial a la constitución del Fondo, o (ii) si la Entidad Cedente ejercitara el Derecho de Adquisición sobre la totalidad de los Préstamos remanentes que detentara el Fondo, o (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 de desvirtuarse de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo, o (iv) en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en suspensión de pagos o quiebra y habiendo transcurrido el plazo reglamentario o no hubiera sido designada una nueva sociedad gestora, o (v) cuando hubieran transcurrido dieciocho (18) meses desde la fecha del último vencimiento de los Préstamos aunque se encontraran aún débitos vencidos pendiente de cobro.

Para proceder a dicha liquidación anticipada del Fondo, se requerirá que puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad las obligaciones de pago derivadas de los Bonos emitidos con cargo al Fondo, 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 de Pago de los Bonos 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.

##### *Extinción del Fondo.*

La extinción del Fondo se producirá a consecuencia de las siguientes circunstancias:

- (i) Por la amortización íntegra de los Préstamos que agrupa.
- (ii) Por la amortización íntegra de los Bonos emitidos.
- (iii) Por el procedimiento de Liquidación Anticipada que se contempla en el apartado III.8.1 del Folleto.
- (iv) En todo caso, en la Fecha de Vencimiento Final establecida para la amortización definitiva de los Bonos, es decir, el 15 de enero de 2030 o, si este no fuera un Día Hábil, el siguiente Día Hábil.

***i) Régimen fiscal del Fondo.***

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, préstamos u otros Préstamos 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 decimosexta de la escritura de constitución del Fondo.

***Comparación de la información.***

No se presentan datos comparativos del ejercicio anterior en el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias, dado que el Fondo se constituyó el 19 de septiembre de 2003.

---

## **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 los Préstamos Titulizados 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 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 durante los meses que transcurran desde la constitución del Fondo hasta el 30 de septiembre de 2008, imputándose su importe a la cuenta de pérdidas y ganancias.

**Inmovilizado financiero. Cartera de Préstamos.**

Se registran por el valor de adquisición 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 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 que se encuentran registrados por el valor de reembolso.

**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 los Préstamos, por los saldos depositados en cuentas en entidades de crédito y por la Permuta Financiera de Intereses.

**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 intereses de 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 la estructura financiera del Fondo, de aumentar la seguridad o regularidad en el pago de los Bonos, de cubrir los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de los Préstamos y el de los Bonos, o, en general, transformar las características financieras de los Bonos emitidos, 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:

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

Contrato suscrito con Bancaja 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 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;
- (ii) cualesquiera otras cantidades que correspondan de los Préstamos, así como por la enajenación o explotación de los inmuebles o bienes adjudicados o en administración y posesión interina en proceso de ejecución;
- (iii) Disposición del principal del Préstamo Subordinado y las cantidades que en cada momento compongan el Fondo de Reserva;
- (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) en su caso, las cantidades dispuestas por la ejecución del Aval del Estado o, en su caso, las disposiciones de la Línea de Liquidez en estas cantidades;
- (vii) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por los saldos habidos en la propia Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Amortización; y
- (viii) 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 14 de enero, 14 de abril, 14 de julio y 14 de octubre de cada año, 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 previstas en el Contrato y descritas en el Folleto que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos de Bancaja derivados de este Contrato.

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

Contrato suscrito con Bancaja 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 determina que en una cuenta financiera en euros (la "Cuenta de Amortización"), abierta en Bancaja, a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, serán depositadas las cantidades de los Fondos Disponibles para Amortización que no fueren aplicadas a la dotación del Fondo para Amortización de la Serie A1 desde la primera Fecha de Pago hasta la Fecha de Pago correspondiente al 15 de octubre de 2004.

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 14 de enero, 14 de abril, 14 de julio y 14 de octubre 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 Amortización 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 previstas en el Contrato y descritas en el Folleto que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos de Bancaja derivados de este Contrato.

**c) Contrato de Préstamo Subordinado.**

Contrato suscrito con Bancaja por un importe de nueve millones quinientos mil (9.500.000,00) euros, aplicados a la constitución del Fondo de Reserva, sin que, en ningún caso, su otorgamiento suponga garantizar el buen fin de los Préstamos.

El reembolso del principal del Préstamo Subordinado se efectuará en cada una de las Fechas de Pago en cuantía igual a la diferencia positiva entre el Importe del Fondo de Reserva requerido a la Fecha de Pago anterior y el Importe de Reserva requerido a la Fecha de Pago en curso y, en el orden de aplicación previsto conforme al Orden de Prelación de Pagos.

La remuneración del Préstamo Subordinado tendrá dos componentes:

1. Tipo de interés ordinario: el principal del Préstamo Subordinado pendiente de reembolso 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 de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses, 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 que deberán liquidarse los días 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre de cada año y abonarse al vencimiento en la Fecha de Pago correspondiente, se calcularán 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. La primera fecha de liquidación de intereses tendrá lugar el 15 de enero de 2004.

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

2. Remuneración variable y subordinada que se determinará y devengará por trimestres naturales vencidos en una cuantía igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre los ingresos y gastos, incluidas las pérdidas de ejercicios anteriores, devengados por el Fondo de acuerdo con su contabilidad y previos al cierre de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre que corresponden al último mes de cada trimestre natural. La liquidación de la remuneración variable devengada, en su caso, se realizará en la Fecha de Pago inmediatamente posterior al último día de cada trimestre natural siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

El importe de la remuneración variable devengada que no hubiese sido pagada en una Fecha de Pago, no se acumulará al principal del Préstamo Subordinado ni devengará intereses de demora y se abonará, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente, en la Fecha de Pago inmediatamente posterior junto con el pago del importe de la remuneración variable que se hubiera devengado, en su caso, en el siguiente trimestre natural de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

El Contrato de Préstamo Subordinado quedará resuelto de pleno derecho en el caso de que las Agencias de Calificación no confirmaran antes del inicio del Periodo de Suscripción, como finales, las calificaciones asignadas con carácter provisional a cada una de las Series, o en caso de que concurrieran las condiciones resolutorias del Contrato de Dirección, Aseguramiento y Colocación de la Emisión de Bonos.

#### **d) Aval del Estado.**

El Ministerio de Economía, mediante Orden Ministerial, otorgó un aval al Fondo (el "Aval" o el "Aval del Estado"), por importe de (i) 199.500.000,00 euros, equivalente a la suma del importe nominal de los Bonos de la Serie A3(G), más (ii) los intereses correspondientes a dicho importe de las citadas Series, conforme a las siguientes condiciones:

##### *Características generales del Aval.*

- El Estado español garantiza con renuncia al beneficio de excusión establecido en el artículo 1830 del Código Civil, el pago de las obligaciones económicas exigibles al Fondo, derivadas de los Bonos de la Serie A3(G) (indistintamente la "Serie Avalada" o la "Serie Garantizada").

El Aval se extiende tanto al principal como a los intereses correspondientes a los Bonos de la Serie Avalada.

- El Aval permanecerá en vigor y con plenos efectos hasta el reembolso definitivo de la totalidad de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos pertenecientes a la Serie Garantizada. En todo caso, el Aval vencerá el 15 de enero de 2030, o si dicha fecha no fuere un Día Hábil, en el primer Día hábil inmediatamente siguiente.

##### *Disposición del Aval.*

- El Aval podrá ser objeto de ejecución parcial sin límite en cuanto al número de ejecuciones ni en cuanto a la cuantía de las mismas.

El Aval se ejecutará en los siguientes supuestos:

- (i) Si en una Fecha de Pago, los Fondos Disponibles no fueran suficientes para abonar los intereses de la serie A3(G) avalada, una vez realizados los pagos con orden de prelación anterior conforme al Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

En este supuesto, la disposición del Aval se efectuará en un importe igual a los intereses exigibles y no pagados de los Bonos de la Serie A3(G) y se aplicará el pago de los intereses de la propia Serie A3(G).

(ii) Si en cualquier Fecha de Pago que no fuere la fecha de liquidación del Fondo (i) no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A3(G) con anterioridad a la Fecha de Pago en curso; (ii) se produzca un Déficit de Amortización o, (iii) y solo para el caso de que no fuera de aplicación la Amortización o Prorrata de la Clase A en la Fecha de Pago, que la cantidad a que ascienda la Retención para Amortización en la Fecha de Pago fuera superior a la suma de los Saldos de Principal Pendiente de las Serie A1 y A2, minorada en el Saldo de la Cuenta de Amortización, a la Fecha de Determinación inmediatamente precedente a la Fecha de Pago en curso.

En estos casos, en la Fecha de Pago no se procederá a la amortización de las Series B y C y se efectuará la ejecución del Aval.

- Cada ejecución del Aval se llevará a cabo mediante requerimiento escrito de la Sociedad Gestora a la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, en el que se declare la concurrencia de las situaciones descritas en los epígrafes (i) o (ii) del punto anterior, indicando los importes reclamados, en su caso, por cada uno de tales conceptos.
- El desembolso, en su caso, de las cantidades requeridas en virtud de cada ejecución del Aval, será realizado, previa comprobación por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, en el plazo máximo de noventa (90) días desde la fecha de recepción del requerimiento escrito de la Sociedad Gestora, mediante su abono en la Cuenta de Tesorería.
- La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, dispondrá de la Línea de Liquidez para anticipar a los titulares de los Bonos de la Serie Avalada los importes que el Estado deba desembolsar al Fondo en virtud de cada ejecución del Aval. Las cantidades que posteriormente el Fondo reciba del Estado en ejecución del Aval se destinarán al reembolso de los importes dispuestos con cargo a la Línea de Liquidez.
- El Fondo, representado por la Sociedad Gestora, estará obligado a reintegrar al Estado los importes dispuestos con cargo al Aval. El reintegro de los importes dispuestos con cargo al Aval, tanto si hubieren sido dispuestos para el pago de intereses como para el reembolso del principal de los Bonos de la Serie A3(G) avalada, se realizará en cada una de las siguientes Fechas de Pago, hasta su reembolso total, y se hará con cargo, respectivamente, a los Fondos Disponibles y a los Fondos Disponibles para Amortización ocupando los mismos lugares en el orden de prelación que tuvieran el pago de los intereses devengados y la amortización del principal de la Serie A3(G) avalada conforme al Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

En caso de que, conforme a las reglas anteriores, en una Fecha de Pago, el Fondo, además de reintegrar el importe dispuesto con cargo al Aval, requiera la disposición de un nuevo importe para el pago de intereses o para el reembolso del principal de los Bonos de la Serie A3(G) avalada, la Sociedad Gestora calculará y aplicará el importe neto que, según el caso, deba solicitar o reintegrar al Estado.

**e) Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales.**

Contrato de préstamo suscrito con Bancaja, como prestamista, por importe de un millón ciento treinta y cinco mil (1.135.000,00) euros que fue destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, y a financiar parcialmente la adquisición de los Préstamos.

El préstamo devengará 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%. Los intereses devengados se liquidan los días 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre 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. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

La amortización del principal del Préstamo para Gastos Iniciales se efectuará en veinte (20) cuotas trimestrales consecutivas y de igual importe, en cada Fecha de Pago, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera Fecha de Pago, 15 de enero de 2004, y las siguientes hasta la Fecha de Pago correspondiente al 15 de octubre de 2008, 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.

**f) Contrato de Permuta Financiera de Intereses.**

Contrato de permuta financiera de intereses (la "Permuta" o la "Permuta Financiera de Intereses") suscrito con Bancaja 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, 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 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre 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 (i) del Saldo Nocional de los Préstamos definido como la media diaria durante el periodo de liquidación que vence del Saldo Vivo de Préstamos que no se encuentren con retrasos en el pago de los importes vencidos por más de noventa (90) días, y (ii) del resultado de multiplicar a) la media diaria durante el periodo de liquidación que vence del saldo de la Cuenta de Amortización, por b) el margen medio aplicable para la determinación del Tipo de Interés Nominal de las Series de Bonos ponderado por el Saldo de Principal Pendiente 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.

**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 e ingresos al Fondo durante el periodo de liquidación que vence, entre (ii) el Nocial de Permuta para la Parte A, 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 Nocial 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 de Referencia de los Bonos determinado para el Periodo de Devengo de Intereses en curso, más (ii) 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 más (iii) un 0,55%.

Si en una fecha de liquidación el Fondo (Parte A) no dispusiera de liquidez suficiente para efectuar el pago de la totalidad de la cantidad que le correspondiera satisfacer a la Parte B, la parte de esta cantidad no satisfecha será liquidada en la siguiente Fecha de Pago siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con Orden de Prelación de Pagos. Si esta circunstancia de impago se produjera en dos Fechas de Pago consecutivas, 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 que la deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada de BANCAJA, calificada a la fecha con A1 por Moody's y A+ por Fitch, descendiera por debajo de A1 o de A+ según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, BANCAJA asumirá el compromiso irrevocable de realizar alguna de las siguientes opciones en el plazo máximo de diez (10) Días Hábles desde el día en que tuviera lugar la notificación de dicha circunstancia: (i) que una tercera entidad, con una calificación de su deuda a largo plazo igual o superior a A1 y de A+ según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, asumiera su posición contractual y le sustituyera en el Contrato de Permuta o, en su caso, en virtud de un nuevo contrato de permuta, (ii) que una tercera entidad con las mismas calificaciones requeridas para la opción (i) anterior, garantizara el cumplimiento de las obligaciones contractuales de BANCAJA, o (iii) 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; 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.

**g) Contrato de Línea de Liquidez.**

Contrato de crédito suscrito con Bancaja con el objeto de proporcionar al Fondo las cantidades necesarias para anticipar a los titulares de los Bonos de la Serie A3(G) los importes que el Estado deba satisfacer al Fondo en concepto de pago de intereses y reembolso del principal de los Bonos de dicha Serie A3(G) como consecuencia de la ejecución del Aval.

El importe máximo de la Línea de Liquidez será, en cada momento, igual a la menor de las siguientes cantidades: (i) veintiún millones (21.000.000,00) de euros o, (ii) el importe a que ascienda la suma de a) el Saldo de Principal Pendiente de la Serie A3(G) y b) el importe a que asciendan los intereses que correspondan ser abonados por el Fondo a los Bonos de la Serie A3(G) por la totalidad del Periodo de Devengo de Intereses en curso.

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 de la Serie A3(G) avalada, un descenso por debajo de P-1 o de F1, según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, Bancaja, en un plazo máximo de diez (10) Días Hábiles a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, deberá poner en práctica en los términos que estimen pertinentes la Sociedad Gestora y las Agencias de Calificación, alguna de las opciones de las previstas en el Contrato y descritas en el Folleto, o cualesquiera otras que permitan mantener, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de las calificaciones de P-1 o de F1, un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos de Bancaja derivados del Contrato de Línea de Liquidez y el mantenimiento de la calificación asignada a la Serie A3(G) avalada.

La Sociedad Gestora efectuará disposiciones de la Línea de Liquidez cuando, en la Fecha de Pago que corresponda, habiendo solicitado la ejecución del Aval, no fueren abonadas al Fondo las cantidades requeridas en la misma Fecha de Pago, y por los importes a que asciendan las cantidades requeridas en cada ejecución del Aval.

El Fondo reembolsará las cantidades dispuestas con cargo a la Línea de Liquidez tan pronto como perciba de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera las cantidades que hubiere requerido por la ejecución del Aval.

Los importe dispuestos con cargo a las Líneas de Liquidez devengarán 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 igual al Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos. Los intereses devengados se liquidan los días 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre 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. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

**h) Contrato de Administración y Gestión de los Préstamos y Depósito de las Participaciones Hipotecarias.**

Contrato suscrito con Bancaja, Entidad Cedente de los Préstamos al Fondo, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.b) del Real Decreto 926/1998, y respecto de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, en el artículo 61.3 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, sobre la regulación de determinados aspectos del Mercado Hipotecario. En virtud del Contrato de Administración y Gestión de los Préstamos y Depósito de las Participaciones Hipotecarias (el "Contrato de Administración") Bancaja (en cuanto a este Contrato el "Administrador") conservará, como mandatario de la Sociedad Gestora, la administración y gestión de los Préstamos, y, por razón a dicho mandato, se compromete a lo siguiente:

- (i) A ejercer la administración y gestión de los Préstamos adquiridos por el Fondo en los términos del régimen y procedimientos ordinarios de administración y gestión establecidos en el Contrato de Administración.
- (ii) A seguir administrando los Préstamos, dedicando el mismo tiempo y atención a los mismos y el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de los mismos que el que dedicaría y ejercería en la administración de sus propios préstamos y, en cualquier caso, ejercitará un nivel adecuado de pericia, cuidado y diligencia en la prestación de los servicios previstos en el Contrato de Administración.
- (iii) A que los procedimientos que aplica y aplicará para la administración y gestión de los Préstamos son y seguirán siendo conformes a las leyes y normas legales en vigor que sean aplicables.
- (iv) A cumplir las instrucciones que le imparta la Sociedad Gestora con la debida lealtad.
- (v) A indemnizar al Fondo por los daños y perjuicios que puedan derivarse del incumplimiento de las obligaciones contraídas.

Como contraprestación por la custodia, administración y gestión de los Préstamos y depósito de las Participaciones Hipotecarias, el Administrador percibirá 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 que administre durante cada Periodo

de Devengo de Intereses. Si el Administrador fuera sustituido en dicha labor de administración, la Sociedad Gestora estará facultada para modificar el porcentaje de comisión anterior en favor de la entidad sustituta que podrá ser superior a la contratada con Bancaja en este contrato.

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.

Asimismo, en cada Fecha de Pago, el Administrador tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que hubiere incurrido en relación con la administración de los Préstamos Hipotecarios Participados, tales como los gastos o costas judiciales ocasionados por razón de la ejecución hipotecaria, o por la administración y la gestión de venta de inmuebles y bienes adjudicados, y previa justificación de los mismos. Dichos gastos serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

**i) Contratos 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 JPMORGAN y BANCAJA como Entidades Directoras y Entidades Aseguradoras y Colocadoras y con BEAR STEARS y CDC IXIS CAPITAL MARKETS como Entidades Aseguradoras y Colocadoras.

En virtud del Contrato de Dirección, Aseguramiento y Colocación, las Entidades Aseguradoras y Colocadoras percibieron con cargo al Fondo una comisión de aseguramiento y colocación del 0,125% sobre el importe nominal de los Bonos de cada Serie por cada una de ellas asegurado.

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

**j) Contrato de Agencia de Pagos de los Bonos.**

Contrato suscrito con Bancaja (en cuanto a este contrato, el "Agente de Pagos") para realizar el servicio financiero de los Bonos emitidos con cargo al Fondo.

Las obligaciones contenidas en el Contrato de Agencia de Pagos 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 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 Hábilés a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, deberá proceder a sustituir a Bancaja como Agente de Pagos, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de las calificaciones de P-1 o de F1, por otra 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.

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.

**5. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS. CARTERA DE PRÉSTAMOS**

El inmovilizado financiero está compuesto por los Préstamos que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió de Bancaja al momento de la constitución de éste.

La adquisición de los Préstamos ascendió a un importe nominal y efectivo de 500.004.541,68 euros, que corresponden a los 3.441 Préstamos cedidos por Bancaja al Fondo según el siguiente detalle (los "Préstamos"):

- 1.874 Préstamos Hipotecarios con Certificado de Transmisión de Hipoteca, por un capital total de 354.140.870,70 euros (los "Certificados de Transmisión de Hipoteca").
- 1.567 Préstamos no Hipotecarios con o sin garantías personales –fianza- por un capital total de 145.863.670,98 euros (los "Préstamos No Hipotecarios").

La transmisión de los Activos al Fondo se realizó en las diferentes condiciones:

1. La cesión se llevó a cabo por la totalidad del capital o principal vivo pendiente de reembolso y por la totalidad los intereses de cada Préstamo.
2. La cesión es plena e incondicionada, y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento de cada uno de los Préstamos.
3. En el supuesto de amortización anticipada de los Préstamos por reembolso anticipado total o parcial del capital, no tendrá lugar la sustitución directa de los Préstamos afectados.
4. Los derechos del Fondo resultantes de los Préstamos están vinculados a los pagos realizados por los Deudores, y, por tanto quedan directamente afectados por la evolución, retrasos, anticipos o cualquier otra incidencia de los mismos.
5. Serán de cuenta del Fondo todos los posibles gastos o costas que pudieran resultar por cuenta de la Entidad Cedente de los Préstamos derivados de las actuaciones recuperatorias en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de los Deudores Cedidos.
6. En caso de renegociación consentida por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, de los Préstamos, o de sus vencimientos, la modificación de las condiciones afectará al Fondo de conformidad con la norma decimoquinta, apartado 2d) de la Circular 4/1991, de 16 de Junio, del Banco de España.

El movimiento de este epígrafe ha sido el siguiente:

|  | Plazo Vencimiento |                  | Total             |
|--|-------------------|------------------|-------------------|
|  | Largo             | Corto            |                   |
| <b>Saldo al 19 de septiembre de 2003</b> | <b>500.004,54</b> | -                | <b>500.004,54</b> |
| Traspaso de corto a largo                | -                 | -                | -                 |
| Amortizaciones:                          |                   |                  |                   |
| • Amortización cuota ordinaria           | -20.818,66        | -                | -20.818,66        |
| • Amortización anticipada total          | -14.732,03        | -                | -14.732,03        |
| • Amortización anticipada parcial        | -1.907,26         | -                | -1.907,26         |
| Traspaso de largo a corto                | -71.919,16        | 71.919,16        | -                 |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2003</b>  | <b>390.627,43</b> | <b>71.919,16</b> | <b>462.546,59</b> |
| 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 de Préstamos 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 71.919,16 miles de euros que se traspasan al epígrafe de deudores (ver nota 6a), siendo la fecha del último vencimiento de los Préstamos el 30 de diciembre de 2027.

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 los Préstamos por importe de 829,71 miles de euros (ver nota 8).

**6. DEUDORES**

**a) Préstamos.**

El saldo que figura en el balance corresponde al principal a amortizar en las cuotas con vencimiento en el año 2004, que asciende a 71.919,16 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 los Préstamos, por impago de los prestatarios.

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

|                                   | Principal | Intereses | Total     |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Saldo al 19 de septiembre de 2003 | 221,61    | 50,96     | 272,57    |
| Adiciones                         | 2.832,75  | 599,77    | 3.432,52  |
| Recuperaciones                    | -2.907,24 | -616,87   | -3.524,11 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2003  | 147,12    | 33,86     | 180,98    |
| Importes en miles de euros        |           |           |           |

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

|                   | Recibos<br>(cuotas) | Principal         | %             | Intereses<br>ordinarios | %             |
|-------------------|---------------------|-------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| Hasta 1 mes       | 188                 | 125.921,79        | 85,59         | 29.083,47               | 85,90         |
| De 1 a 2 meses    | 30                  | 17.592,78         | 11,96         | 4.100,42                | 12,11         |
| De 2 a 3 meses    | 5                   | 3.609,36          | 2,45          | 673,86                  | 1,99          |
| De 3 a 6 meses    | -                   | -                 | -             | -                       | -             |
| De 6 a 12 meses   | -                   | -                 | -             | -                       | -             |
| Más de 12 meses   | -                   | -                 | -             | -                       | -             |
| <b>TOTAL</b>      | <b>223</b>          | <b>147.123,93</b> | <b>100,00</b> | <b>33.857,75</b>        | <b>100,00</b> |
| 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 que se encuentran pendientes de abono al Fondo y que corresponderá efectuarlo en la fecha establecida en el Contrato de Administración.

**7. TESORERÍA**

El saldo que figura en balance, se corresponde con el depósito del saldo de la Cuenta de Tesorería, que devenga un interés variable, de acuerdo con el contrato suscrito con Bancaja (ver notas 4a y 4b).

El movimiento de este epígrafe es el siguiente:

|                                  | Movimientos | Saldos    |
|----------------------------------|-------------|-----------|
| Saldo a 19 de septiembre de 2003 | -           | -         |
| • Ingresos                       | 548.363,33  |           |
| • Retiros                        | -501.745,36 |           |
| Saldo a 31 de diciembre de 2003  |             | 46.617,97 |
| Importes en miles de euros       |             |           |

El importe de los intereses devengados no vencidos al 31 de diciembre de 2003 que asciende a 160,69 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        |
|--|-----------------|
| • Préstamos (ver nota 5)                           | 829,71          |
| • Permuta Financiera de Intereses (ver nota 12)    | 3.883,52        |
| • Entidades de crédito (ver nota 7)                | 160,69          |
| <b>Total</b>                                       | <b>4.873,92</b> |
| 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 cinco series de Bonos de Titulización, que tienen las siguientes características:

**Bonos Serie A1:**

|   |   |       |
|---|---|-------|
| Importe nominal                               | 114.000.000,00 euros  |       |
| Número de Bonos                               | 1.140   |       |
| 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  | 0,19% hasta el 15 de enero de 2005 y 0,38% a partir de esta fecha   |       |
| Periodicidad de pago                          | Trimestral  |       |
| Fechas de Pago de intereses y de amortización | 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.  |       |
| Amortización                                  | <p>Se realizará mediante un único pago por la totalidad de su valor nominal el día 15 de enero de 2005.</p> <p>No obstante la amortización única podrá verse modificada en las siguientes circunstancias:</p> <p>a) Si fuera de aplicación la Amortización Anticipada de los Bonos.</p> <p>b) En caso de que los Fondos Disponibles para Amortización no fueran suficientes para amortizar la totalidad de los Bonos de la Serie A1.</p> <p>En ambas circunstancias la amortización de los Bonos de cada Serie se realizará en cada Fecha de Pago a prorrata entre los Bonos de la propia Serie mediante la reducción del nominal de cada Bono, hasta completar el mismo, por importe igual a los Fondos Disponibles para Amortización distribuidos para la propia Serie.</p> |       |
| Agencias de Calificación                      | Moody's.  | Fitch |
| Calificación inicial                          | Aaa   | AAA   |
| Calificación actual                           | Aaa   | AAA   |

**Bonos Serie A2:**

|   |   |  |
|---|---|--|
| Importe nominal                               | 142.700.000,00 euros  |  |
| Número de Bonos                               | 1.427   |  |
| 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  | 0,28% hasta el 15 de julio de 2008 y 0,56% a partir de esta fecha   |  |
| Periodicidad de pago                          | Trimestral  |  |
| Fechas de Pago de intereses y de amortización | 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.  |  |
| Amortización                                  | <p>Se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago desde su inicio hasta completar su importe nominal total, por importe de los Fondos Disponibles para la Amortización aplicado en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie A2, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie A2 mediante la reducción del nominal de cada Bono.</p> <p>La primera amortización parcial tendrá lugar en la Fecha de Pago que corresponda a la primera de las siguientes fechas:</p> <p>i) la Fecha de Pago en la que el importe del Fondo de Amortización para la Serie A1 estuviera totalmente dotado; o</p> <p>ii) la Fecha de Pago en la que quedarán amortizados en su totalidad los Bonos de la Serie A1.</p> <p>No obstante se procederá también a la amortización de los Bonos de la Serie A2 durante las Fechas de Pago en las que fueran de aplicación la amortización a Prorrata de la Clase A en las circunstancias previstas en las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre cada Serie del Orden de Prelación de Pagos.</p> |  |

|                          |          |       |
|--------------------------|----------|-------|
| Agencias de Calificación | Moody's. | Fitch |
| Calificación inicial     | Aaa      | AAA   |
| Calificación actual      | Aaa      | AAA   |

**Bonos Serie A3(G):**

|   |  |
|---|--|
| Importe nominal                               | 199.500.000,00 euros   |
| Número de Bonos                               | 1.995  |
| 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  | 0,04% hasta el 15 de julio de 2015 y 0,24% a partir de esta fecha  |
| Periodicidad de pago                          | Trimestral   |
| Fechas de Pago de intereses y de amortización | 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre 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 de los Fondos Disponibles para la Amortización aplicado en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie A3(G), que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie A3(G) mediante la reducción del nominal de cada Bono.<br>La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie A3(G) tendrá lugar una vez hayan sido amortizados en su totalidad los Bonos de la Serie A1 y de la Serie A2.<br>No obstante se procederá también a la amortización de los Bonos de la Serie A3(G) durante las Fechas de Pago en las que fueran de aplicación la amortización a Prorrata de la Clase A en las circunstancias previstas en las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre cada Serie del Orden de Prelación de Pagos. |

|                          |          |       |
|--------------------------|----------|-------|
| Agencias de Calificación | Moody's. | Fitch |
| Calificación inicial     | Aaa      | AAA   |
| Calificación actual      | Aaa      | AAA   |

**Bonos Serie B:**

|   |  |
|---|--|
| Importe nominal                               | 32.000.000,00 euros  |
| Número de Bonos                               | 320  |
| 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  | 0,70%  |
| Periodicidad de pago                          | Trimestral   |
| Fechas de pago de intereses y de amortización | 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre 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 el importe de los Fondos Disponibles para la Amortización aplicado en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie B, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la Serie B mediante la reducción del nominal de cada Bono.<br>La primera amortización parcial tendrá lugar en la inmediata Fecha de Pago posterior a la Fecha de Pago en la que el Saldo del Principal Pendiente de la Serie B sea igual o mayor al 12,80% del Saldo del Principal Pendiente de la Emisión de Bonos incrementado en el saldo de los importes debidos al Estado por ejecuciones para la amortización de la Serie A3(G). A partir de esta Fecha de Pago, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán de modo tal que dicha relación se mantenga en el 12,80%, o porcentaje superior más próximo posible. |

No obstante, la amortización de los Bonos de la Serie B podrá interrumpirse en determinadas circunstancias previstas en las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización de cada Serie del Orden de Prelación de Pagos recogidas en el folleto.

| Agencias de Calificación | Moody's | Fitch |
|--------------------------|---------|-------|
| Calificación inicial     | A2      | A     |
| Calificación actual      | A2      | A     |

**Bonos Serie C:**

|   |  |
|---|--|
| Importe nominal                               | 11.800.000,00 euros  |
| Número de Bonos                               | 118  |
| 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  | 1,50%  |
| Periodicidad de pago                          | Trimestral   |
| Fechas de pago de intereses y de amortización | 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre 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 el importe de los Fondos Disponibles para la Amortización aplicado 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.<br>La primera amortización parcial tendrá lugar en la inmediata Fecha de Pago posterior a la Fecha de Pago en la que el Saldo del Principal Pendiente de la Serie C sea igual o mayor al 4,70% del Saldo del Principal Pendiente de la Emisión de Bonos incrementado en el saldo de los importes debidos al Estado por ejecuciones para la amortización de la Serie A3(G). A partir de esta Fecha de Pago, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán de modo tal que dicha relación se mantenga en el 4,70%, o porcentaje superior más próximo posible.<br>No obstante, la amortización de los Bonos de la Serie C podrá interrumpirse en determinadas circunstancias previstas en las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización de cada Serie del Orden de Prelación de Pagos recogidas en el folleto. |

| Agencias 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) Amortización Anticipada de los Bonos**

Con independencia de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de proceder a la amortización definitiva de los Bonos en la Fecha de Vencimiento Final o de las amortizaciones de cada Serie con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Final, la Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV estará facultada para proceder o en su caso procederá a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada, en una Fecha de Pago, de la totalidad de Emisión de Bonos, de conformidad con los Supuestos de Liquidación Anticipada y con los requisitos que se detallan a continuación:

- (i) Cuando el importe del Saldo Vivo de los Préstamos sea inferior al 10 por ciento del capital inicial de los Préstamos en la fecha de constitución del Fondo, conforme a la habilitación establecida el artículo 5.3 de la Ley 19/1992, y siempre que puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad las obligaciones de pago derivadas de los Bonos de cada Serie de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

- (ii) Obligatoriamente, si la Entidad Cedente ejercitara el Derecho de Adquisición sobre la totalidad de los Préstamos remanentes que detentara el Fondo, que será ejecutable en cualquier momento a partir de que el importe del Saldo Vivo de los Préstamos sea inferior al 10 por ciento del capital inicial de los Préstamos en la fecha de constitución del Fondo y siempre que puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad las obligaciones de pago derivadas de los Bonos de cada Serie de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.
- (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.
- (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, de acuerdo con lo establecido en el apartado III.3.2 del Folleto.
- (v) Cuando hubieren transcurridos dieciocho (18) meses desde la fecha del último vencimiento de los Préstamos, aunque se encontraran aún débitos vencidos pendientes de cobro.

**b) Vencimiento anticipado de la emisión de Bonos.**

Sin perjuicio de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de amortizar los Bonos de cada Serie conforme a sus respectivas reglas de amortización o en caso de Amortización Anticipada, según se establece en los apartados anteriores, 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 Emisión de Bonos.

**c) Fecha de Vencimiento Final.**

La Fecha de Vencimiento Final y consecuentemente, la amortización definitiva de los Bonos es el 15 de enero de 2030 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 de conformidad con lo previsto en los apartados anteriores, proceda a amortizar la emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Final.

La emisión de los Bonos se realizó al 100% de su valor nominal, es decir, por importe de 500.000.000,00 euros 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 A3(G) | SERIE B   | SERIE C   | TOTAL      |
|----------------------------------|------------|------------|-------------|-----------|-----------|------------|
| Saldo de inicio                  | 114.000,00 | 142.700,00 | 199.500,00  | 32.000,00 | 11.800,00 | 500.000,00 |
| • Amortizaciones:                | -          | -          | -           | -         | -         | -          |
| Saldo al 31 de diciembre de 2003 | 114.000,00 | 142.700,00 | 199.500,00  | 32.000,00 | 11.800,00 | 500.000,00 |

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 3.249,66 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**

**Préstamo Subordinado**

La situación al 31 de diciembre de 2003 del Préstamo Subordinado (ver nota 4e) es la siguiente:

|                            | Saldo    | Tipo interés                     | Vencimiento   |
|----------------------------|----------|----------------------------------|---|
| Préstamo Subordinado       | 9.500,00 | 3,144%<br>Euribor 3meses + 1,00% | Hasta el 15.01.2030 o fecha de liquidación anticipada |
| Importes en miles de euros |          |                                  |   |

El movimiento del Préstamo Subordinado durante el ejercicio 2003 ha sido el siguiente:

| PRÉSTAMO SUBORDINADO              | Importes |
|-----------------------------------|----------|
| Saldo al 19 de septiembre de 2003 | 0,00     |
| • Disposiciones                   | 9.500,00 |
| • Amortizaciones                  | -        |
| • Liquidación intereses           | -        |
| • Pago intereses                  | -        |
| Saldo al 31 de diciembre de 2003  | 9.500,00 |
| Importes de miles de euros        |          |

Al 31 de diciembre de 2003 existen intereses devengados y no vencidos del Préstamo Subordinado por importe de 82,14 miles de euros que se encuentran registrados en el "Ajustes por periodificación" en el pasivo del balance de situación adjunto (ver nota 11c).

**Préstamo para Gastos Iniciales**

La situación al 31 de diciembre de 2003 del Préstamo para Gastos Iniciales (ver nota 4e) es la siguiente:

|                                | Saldo    | Tipo interés                     | Vencimiento           |
|--------------------------------|----------|----------------------------------|-----------------------|
| Préstamo para Gastos Iniciales | 1.135,00 | 3,144%<br>Euribor 3meses + 1,00% | 15 de octubre de 2008 |
| Importes en miles de euros     |          |                                  |                       |

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

| PRÉSTAMO PARA GASTOS INICIALES    | Importes |
|-----------------------------------|----------|
| Saldo al 19 de septiembre de 2003 | 0,00     |
| • Disposiciones                   | 1.135,00 |
| • Amortizaciones                  | -        |
| • Liquidación intereses           | -        |
| • Pago intereses                  | -        |
| Saldo al 31 de diciembre de 2003  | 1.135,00 |
| 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 9,81 miles de euros que se encuentran registrados en el "Ajustes por periodificación" en el pasivo del balance de situación adjunto (ver nota 11c).

**Línea de Liquidez A3(G)**

La situación a 31 de diciembre de 2003 de la Línea de Liquidez A3(G) (ver nota 4g) es la siguiente:

|                            | Límite    | Dispuesto | Tipo                      | Vencimiento   |
|----------------------------|-----------|-----------|---------------------------|---|
| Línea de Liquidez A3(G)    | 21.000,00 | 0,00      | 2,144%<br>Euribor 3 meses | Hasta el 15.01.2030 o fecha de liquidación anticipada |
| Importes en miles de euros |           |           |                           |   |

Durante el ejercicio 2003 la Línea de Liquidez no han tenido movimiento.

**11. ACREEDORES A CORTO PLAZO**

**a) Administraciones Públicas.**

El saldo que figura en el Balance adjunto se corresponde con las retenciones a cuenta practicadas a profesionales que ascienden a 2,10 miles de euros, pendientes de ingresar en el Tesoro Público.

**b) Otros acreedores.**

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

|   | Importes      |
|---|---------------|
| Deudas por el Rendimiento Variable del Préstamo Subordinado | 628,39        |
| Otras deudas  | 0,46          |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2003</b>                     | <b>628,85</b> |
| Importes en miles de euros                                  |               |

**c) 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        |
|---|-----------------|
| <b>Intereses de:</b>  |                 |
| Préstamos (ver nota 10)                                     | 91,95           |
| Bonos de Titulización (ver nota 9)                          | 3.249,66        |
| Permuta Financiera de Intereses (ver nota 12)               | 5.030,63        |
| Total   | 8.372,24        |
| <b>Comisiones de:</b>                                       |                 |
| Administración de Préstamos                                 | 13,81           |
| Gestión del Fondo   | 34,67           |
| Otras comisiones  | 3,31            |
| Total   | 51,79           |
| <b>Total</b>  | <b>8.424,03</b> |
| Importes en miles de euros                                  |                 |

**12. CUENTAS DE ORDEN**

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

| <b>CUENTAS DE ORDEN</b>                  | <b>Importe</b>    |
|--|-------------------|
| Fondo de reserva                         | 9.500,00          |
| Documentos recibidos en garantía         | 200.867,63        |
| Límite Línea de Crédito A3G              | 21.000,00         |
| <b>Permuta Financiera de Intereses</b>   |                   |
| Permuta Financiera de Intereses a cobrar | 3.883,52          |
| Permuta Financiera de Intereses a pagar  | 5.030,63          |
| <b>Total</b>                             | <b>240.281,78</b> |
| Importes en miles de euros               |                   |

***Permuta Financiera de Intereses.***

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 5.030,63 miles de euros y se encuentra registrado en la rúbrica de ajustes por periodificaciones del pasivo (ver nota 11c).

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 3.883,52 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 1.147,11 miles de euros se corresponde con el quebranto neto del ejercicio, representado por unos ingresos de 3.883,52 miles de euros y unos costes de 5.030,63 miles de euros.

**13. 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.

---

**14. REMUNERACIÓN DE AUDITORES**

---

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2003 han ascendido a 1,50 miles de euros.

---

**15. 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.

---

**16. 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.

---

**17. CUADRO DE FINANCIACIÓN**

---

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

FTPYME BANCAJA 2 Fondo de Titulización de Activos

Cuadro de Financiación al 31 de diciembre en euros

| <b>APLICACIONES DE FONDOS</b>                      | <b>2003</b>           | <b>ORÍGENES DE FONDOS</b>                      | <b>2003</b>           |
|--|-----------------------|--|-----------------------|
| <b>Recursos aplicados en las operaciones</b>       | <b>-</b>              | <b>Recursos procedentes de las operaciones</b> | <b>55.501,91</b>      |
| Gastos de establecimiento y formalización de deuda | 1.110.038,12          | Deudas a largo plazo                           |                       |
| Adquisiciones del inmovilizado financiero          |                       | Bonos de Titulización                          | 500.000.000,00        |
| Préstamos  | 500.004.541,68        | Préstamo para Gastos Iniciales                 | 1.135.000,00          |
|  |                       | Préstamo Subordinado                           | 9.500.000,00          |
| Amortización o traspaso a corto plazo de:          |                       | Amortización o traspaso a corto plazo de:      |                       |
| Deudas a largo plazo                               |                       | Inmovilizaciones financieras                   |                       |
| De Bonos de Titulización                           | -                     | De Préstamos                                   | 109.377.107,25        |
| De Préstamo para Gastos Iniciales                  | -                     |  |                       |
| <b>Total aplicaciones de fondos</b>                | <b>501.114.579,80</b> | <b>Total orígenes de fondos</b>                | <b>620.067.609,16</b> |
| <b>Exceso de orígenes sobre aplicaciones</b>       | <b>118.953.029,36</b> | <b>Exceso aplicaciones sobre orígenes</b>      | <b>-</b>              |

| <b>A) VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE</b> | <b>2003</b>           |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | <b>Aumentos</b>       | <b>Disminuciones</b>  |
| Deudores                                     | 76.516.107,48         | -                     |
| Acreeedores                                  | -                     | 630.943,69            |
| Tesorería                                    | 46.617.974,77         | -                     |
| Ajustes por periodificaciones                | -                     | 3.550.109,20          |
| <b>Totales</b>                               | <b>123.134.082,25</b> | <b>4.181.052,89</b>   |
| <b>Variación de Capital Circulante</b>       | <b>-</b>              | <b>118.953.029,36</b> |

| <b>B) AJUSTES A REALIZAR PARA LLEGAR A LOS RECURSOS DE LAS OPERACIONES</b> | <b>2003</b>      |
|--|------------------|
| <b>Resultado del ejercicio</b>   | <b>0,00</b>      |
| Aumentos:  |                  |
| Dotaciones a la amortización   |                  |
| - Gastos de constitución   | 55.501,91        |
| <b>Total aumentos</b>  | <b>55.501,91</b> |
| <b>Recursos procedentes de las operaciones (Total)</b>                     | <b>55.501,91</b> |

**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<sup>a</sup>. 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<sup>a</sup>. 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 "FTPYME BANCAJA 2 Fondo de Titulización de Activos" correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2003, contenidas en las 32 páginas anteriores, numeradas de la 1 a la 32, 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

**FTPYME BANCAJA 2**  
**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

**INFORME DE GESTIÓN**  
**EJERCICIO 2003**

**FORMULADO POR**

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



FTPYME BANCAJA 2 Fondo de Titulización de Activos (el "Fondo") se constituyó mediante escritura pública otorgada el 19 de septiembre de 2003 por Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, agrupando Préstamos Hipotecarios y Préstamos no Hipotecarios, cedidos por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, (los "Préstamos"), derivados de préstamos bilaterales concedidos por Bancaja a empresas no financieras domiciliadas en España (los "Deudores"), que corresponden en su totalidad a pequeñas y medianas empresas ("PYMES") conforme a la definición de la Comisión Europea. El importe total de los Activos Cedidos ascendió a 500.004.541,68 euros.

Asimismo, con fecha 24 de septiembre de 2003, se procedió a la emisión de los Bonos de Titulización de Activos por un importe nominal total de 500.000.000,00 euros integrados por 1.140 Bonos de la Serie A1, 1.427 Bonos de la Serie A2, 1.995 Bonos de la Serie A3(G), 320 Bonos de la Serie B, y 118 Bonos de la Serie C, representados en anotaciones en cuenta de 100.000,00 euros de valor unitario.

Previamente, con fecha 18 de septiembre de 2003, 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.

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos se realizó al amparo de la Orden 28 de diciembre de 2001 sobre los Convenios de Promoción de Fondos de Titulización de Activos para favorecer la financiación empresarial, y están sujetos al régimen legal previsto por el 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 (el "Real Decreto 926/1998"), por la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulación Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, por la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción, en las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

El Fondo constituye un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica, y tiene el carácter de cerrado, integrado, en cuanto a su activo, por los Préstamos que agrupa en el momento de la constitución y en cuanto a su pasivo, por los Bonos emitidos, por el Préstamo Subordinado y por el Préstamo para Gastos Iniciales, de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo es nulo. Adicionalmente el Fondo concierta la Permuta Financiera de Intereses, el Aval del Estado y la Línea de Liquidez que figurarán en cuentas de orden.

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los Activos que agrupa. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente, cuando el importe del Saldo Vivo de los Préstamos sea inferior al 10 por ciento del capital inicial a la constitución del Fondo y siempre que puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad 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 objeto de aumentar la seguridad y regularidad del servicio financiero de los Bonos y neutralizar las diferencias de tipo de interés entre éstos y los Préstamos Titulizados, 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 Amortización)                      | Bancaja   |
| • Aval del Estado  | Ministerio de Economía  |
| • Préstamo Subordinado   | Bancaja   |
| • Préstamo Gastos Iniciales  | Bancaja   |
| • Permuta Financiera de Intereses  | Bancaja   |
| • Línea de Liquidez  | Bancaja   |
| • Administración y Gestión de los Activos Cedidos y Depósito de las Participaciones Hipotecarias | Bancaja   |
| • Dirección, Aseguramiento y Colocación de la emisión de Bonos                                   | Bancaja<br>J.P. Morgan Securities Ltd, Bears Stears y<br>CDC Ixis Capital Markets |
| • Agencia de Pagos de los Bonos  | Bancaja   |

## 1. PRÉSTAMOS

Los Activos agrupados en el Fondo en su constitución (los "Préstamos") ascendió a un importe nominal y efectivo de 500.004.541,68 euros según el siguiente detalle:

- 1.874 Préstamos Hipotecarios con Certificado de Transmisión de Hipoteca, por un capital total de 354.140.870,70 euros.
- 1.567 Préstamos no hipotecarios con o sin garantías personales –fianza- por un capital total de 145.863.670,98 euros.

La cesión al Fondo de cada Préstamo se realizó por el cien por ciento del principal, y de los intereses ordinarios y de demora de cada uno de ellos, así como por el plazo restante a sus respectivos vencimientos.

### 1) Movimiento de la cartera de Préstamos.

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

|              | Préstamos<br>Vivos | Amortización de Principal |                      | Principal pendiente amortizar |            | Principal (2)<br>medio anual |
|--------------|--------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------------|------------|------------------------------|
|              |                    | Ordinaria (1)             | Anticipada           | Saldo (fin de mes)            | % (factor) |                              |
| 2003-19.09   | 3.441              |                           |                      | 500.004.541,68                | 100,00     |                              |
| 2003         | 3.353              | 20.818.659,54             | 16.639.287,15        | 462.546.594,99                | 92,51      | 482.093.103,06               |
| 2003 Sept    | 3.433              | 2.971.460,70              | 1.860.502,00         | 495.172.578,98                | 99,03      |                              |
| Oct          | 3.414              | 5.965.184,98              | 3.235.802,65         | 485.971.591,35                | 97,19      |                              |
| Nov          | 3.385              | 5.994.673,65              | 5.212.256,80         | 474.764.660,90                | 94,95      |                              |
| Dic          | 3.353              | 5.887.340,21              | 6.330.725,70         | 462.546.594,99                | 92,51      |                              |
| <b>Total</b> |                    | <b>20.818.659,54</b>      | <b>16.639.287,15</b> |                               |            |                              |

- Notas: (1) Incluye cuotas de principal vencidas y no cobradas  
 (2) En 2003, principal medio entre el 19.09.2003 y el 31.12.2003

2) **Morosidad.**

La distribución de los saldos vencidos pendientes de pago de los Préstamos 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 (cuotas) | Importe Impagado  |                      |                   | Importe en Dudosos |           |       | Importe Provisionado |
|------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|--------------------|-----------|-------|----------------------|
|                  |                         | Principal         | Intereses ordinarios | Total             | Principal          | Intereses | Total |                      |
| Hasta 1 mes      | 188                     | 125.921,79        | 29.083,47            | 155.005,26        |                    |           |       |                      |
| De 1 a 2 meses   | 30                      | 17.592,78         | 4.100,42             | 21.693,20         |                    |           |       |                      |
| De 2 a 3 meses   | 5                       | 3.609,36          | 673,86               | 4.283,22          |                    |           |       |                      |
| De 3 a 6 meses   | -                       | -                 | -                    | -                 |                    |           |       |                      |
| De 6 a 12 meses  | -                       | -                 | -                    | -                 |                    |           |       |                      |
| Más de 12 meses  | -                       | -                 | -                    | -                 |                    |           |       |                      |
| <b>Totales</b>   | <b>223</b>              | <b>147.123,93</b> | <b>33.857,75</b>     | <b>180.981,68</b> |                    |           |       |                      |

Importes en euros

La distribución por la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada de los Préstamos 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          |
|------------------|------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------------------|----------------------|
|                  |                  | Principal         | Intereses ordinarios | Total             |                        |                      |
| Hasta 1 mes      | 158              | 101.300,89        | 22.169,47            | 123.470,36        | 15.129.789,24          | 15.253.259,60        |
| De 1 a 2 meses   | 25               | 34.302,19         | 8.859,02             | 43.161,21         | 1.761.475,20           | 1.804.636,41         |
| De 2 a 3 meses   | 5                | 11.520,85         | 2.829,26             | 14.350,11         | 278.425,97             | 292.776,08           |
| De 3 a 6 meses   | -                | -                 | -                    | -                 | -                      | -                    |
| De 6 a 12 meses  | -                | -                 | -                    | -                 | -                      | -                    |
| Más de 12 meses  | -                | -                 | -                    | -                 | -                      | -                    |
| <b>Totales</b>   | <b>188</b>       | <b>147.123,93</b> | <b>33.857,75</b>     | <b>180.981,68</b> | <b>17.169.690,41</b>   | <b>17.350.672,09</b> |

Importes en euros

3) **Estados de la cartera de Préstamos al 31 de diciembre de 2003 según las características más representativas.**

**Formalización.**

Los Préstamos 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 A LA CONSTITUCIÓN |              |                       |              |
|--------------|-------------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------------|--------------|-----------------------|--------------|
|              | Número                  | %            | Principal pendiente   | %            | Número                      | %            | Principal pendiente   | %            |
| 1994         | 4                       | 0,12         | 522.065,89            | 0,11         | 4                           | 0,12         | 543.122,60            | 0,11         |
| 1995         | 11                      | 0,33         | 233.012,57            | 0,05         | 11                          | 0,32         | 269.434,27            | 0,05         |
| 1996         | 33                      | 0,98         | 2.343.662,06          | 0,51         | 35                          | 1,02         | 2.588.924,64          | 0,52         |
| 1997         | 82                      | 2,45         | 5.944.830,47          | 1,29         | 88                          | 2,56         | 6.464.600,46          | 1,29         |
| 1998         | 90                      | 2,68         | 11.485.353,20         | 2,48         | 93                          | 2,70         | 12.488.078,70         | 2,50         |
| 1999         | 140                     | 4,18         | 21.099.957,25         | 4,56         | 150                         | 4,36         | 23.403.521,77         | 4,68         |
| 2000         | 129                     | 3,85         | 23.015.803,46         | 4,98         | 132                         | 3,83         | 25.812.222,12         | 5,16         |
| 2001         | 772                     | 23,02        | 119.289.105,52        | 25,79        | 795                         | 23,10        | 129.194.381,83        | 25,84        |
| 2002         | 1.817                   | 54,19        | 252.057.622,76        | 54,49        | 1.853                       | 53,85        | 269.442.248,39        | 53,89        |
| 2003         | 275                     | 8,20         | 26.555.181,81         | 5,74         | 280                         | 8,14         | 29.798.006,90         | 5,96         |
|              | <b>3.353</b>            | <b>100,0</b> | <b>462.546.594,99</b> | <b>100,0</b> | <b>3.441</b>                | <b>100,0</b> | <b>500.004.541,68</b> | <b>100,0</b> |

Importes en euros

**Capital pendiente.**

El importe individual del principal pendiente de amortizar de cada uno de los Préstamos se encuentra entre 2.474,37 y 1.677.136,20 euros. La distribución de la cartera por el principal pendiente de amortizar es la siguiente:

| Intervalo<br>Principal pendiente | SITUACIÓN AL 31/12/2003 |              |                        |              | SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN |              |                        |                   |
|----------------------------------|-------------------------|--------------|------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|------------------------|-------------------|
|                                  | Núm                     | %            | Principal<br>pendiente | %            | Núm                         | %            | Principal<br>pendiente | %                 |
| 0,00 - 59.999,99                 | 1.584                   | 47,24        | 44.572.271,91          | 9,64         | 1.575                       | 45,77        | 45.963.514,02          | 9,19              |
| 60.000,00 - 119.999,99           | 730                     | 21,77        | 62.971.130,53          | 13,61        | 761                         | 22,11        | 66.060.883,61          | 13,21             |
| 120.000,00 - 179.999,99          | 370                     | 11,03        | 54.565.450,34          | 11,80        | 389                         | 11,30        | 57.958.984,38          | 11,59             |
| 180.000,00 - 239.999,99          | 190                     | 5,67         | 39.606.839,33          | 8,56         | 200                         | 5,81         | 41.823.728,30          | 8,36              |
| 240.000,00 - 299.999,99          | 108                     | 3,22         | 28.515.406,94          | 6,16         | 115                         | 3,34         | 30.425.744,95          | 6,09              |
| 300.000,00 - 359.999,99          | 78                      | 2,32         | 25.768.992,19          | 5,57         | 77                          | 2,24         | 25.471.292,54          | 5,09              |
| 360.000,00 - 419.999,99          | 47                      | 1,40         | 18.383.691,99          | 3,97         | 56                          | 1,63         | 21.748.558,47          | 4,35              |
| 420.000,00 - 479.999,99          | 43                      | 1,28         | 19.349.826,06          | 4,18         | 44                          | 1,28         | 19.803.058,51          | 3,96              |
| 480.000,00 - 539.999,99          | 39                      | 1,16         | 19.832.738,35          | 4,29         | 42                          | 1,22         | 21.473.301,10          | 4,29              |
| 540.000,00 - 599.999,99          | 26                      | 0,77         | 14.758.271,17          | 3,19         | 31                          | 0,90         | 17.541.901,02          | 3,51              |
| 600.000,00 - 659.999,99          | 17                      | 0,51         | 10.703.094,79          | 2,31         | 15                          | 0,43         | 9.443.473,48           | 1,89              |
| 660.000,00 - 719.999,99          | 14                      | 0,42         | 9.721.711,37           | 2,10         | 18                          | 0,52         | 12.425.483,99          | 2,48              |
| 720.000,00 - 779.999,99          | 20                      | 0,60         | 15.134.632,84          | 3,27         | 13                          | 0,38         | 9.688.102,68           | 1,94              |
| 780.000,00 - 839.999,99          | 11                      | 0,33         | 8.921.435,82           | 1,93         | 15                          | 0,43         | 12.129.644,70          | 2,43              |
| 840.000,00 - 899.999,99          | 9                       | 0,27         | 7.864.010,75           | 1,70         | 10                          | 0,29         | 8.661.017,52           | 1,73              |
| 900.000,00 - 959.999,99          | 8                       | 0,24         | 7.417.603,32           | 1,60         | 13                          | 0,38         | 12.059.139,29          | 2,41              |
| 960.000,00 - 1.019.999,99        | 12                      | 0,36         | 11.723.894,16          | 2,53         | 8                           | 0,23         | 7.865.624,02           | 1,57              |
| 1.020.000,00 - 1.079.999,99      | 7                       | 0,21         | 7.297.701,06           | 1,58         | 9                           | 0,26         | 9.356.594,05           | 1,87              |
| 1.080.000,00 - 1.139.999,99      | 4                       | 0,12         | 4.437.683,87           | 0,96         | 5                           | 0,15         | 5.596.305,26           | 1,12              |
| 1.140.000,00 - 1.199.999,99      | 4                       | 0,12         | 4.685.570,90           | 1,01         | 5                           | 0,15         | 5.883.510,91           | 1,18              |
| 1.200.000,00 - 1.259.999,99      | 6                       | 0,18         | 7.332.796,57           | 1,59         | 7                           | 0,20         | 8.625.423,03           | 1,73              |
| 1.260.000,00 - 1.319.999,99      | 5                       | 0,15         | 6.501.306,09           | 1,41         | 2                           | 0,06         | 2.594.314,29           | 0,52              |
| 1.320.000,00 - 1.379.999,99      | 2                       | 0,06         | 2.712.276,87           | 0,59         | 6                           | 0,17         | 8.090.919,69           | 1,62              |
| 1.380.000,00 - 1.439.999,99      | 3                       | 0,09         | 4.286.392,06           | 0,93         | 4                           | 0,12         | 5.587.129,29           | 1,12              |
| 1.440.000,00 - 1.499.999,99      | 1                       | 0,03         | 1.461.443,33           | 0,32         | 4                           | 0,12         | 5.885.570,67           | 1,18              |
| 1.500.000,00 - 1.559.999,99      | 4                       | 0,12         | 6.178.711,32           | 1,34         | 2                           | 0,06         | 3.052.145,31           | 0,61              |
| 1.560.000,00 - 1.619.999,99      | 5                       | 0,15         | 7.900.911,15           | 1,71         | 5                           | 0,15         | 7.972.268,82           | 1,59              |
| 1.620.000,00 - 1.679.999,99      | 6                       | 0,18         | 9.940.799,91           | 2,15         | 5                           | 0,15         | 8.235.793,67           | 1,65              |
| 1.680.000,00 - 1.739.999,99      | -                       | -            | -                      | -            | 4                           | 0,12         | 6.840.087,94           | 1,37              |
| 1.740.000,00 - 1.799.999,99      | -                       | -            | -                      | -            | 1                           | 0,03         | 1.741.026,17           | 0,35              |
| <b>Total</b>                     | <b>3.353</b>            | <b>100,0</b> | <b>462.546.594,99</b>  | <b>100,0</b> | <b>3.441</b>                | <b>100,0</b> | <b>500.004.541,68</b>  | <b>100,0</b>      |
| Mínimo                           |                         |              | 2.474,37               |              |                             |              | 506,25                 |                   |
| Máximo                           |                         |              | 1.677.136,20           |              |                             |              | 1.741.026,17           |                   |
| Medio                            |                         |              | 137.950,07             |              |                             |              | 145.307,92             |                   |
|                                  |                         |              |                        |              |                             |              |                        | Importes en euros |

**Índices de referencia.**

La totalidad de los Préstamos son a interés variable, efectuándose la determinación del tipo de interés nominal anualmente, de acuerdo con el contrato de cada préstamo.

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<br>Referencia | Número       | %            | Principal<br>Pendiente | %            | % Tipo<br>Interés<br>Nominal              | Margen<br>s/índice<br>Referencia |
|----------------------|--------------|--------------|------------------------|--------------|---|----------------------------------|
| EURIBOR 1 año        | 2.607        | 77,75        | 350.871.854,54         | 75,86        | 3,60                                      | 1,06 %                           |
| EURIBOR 3 meses      | 476          | 14,20        | 84.137.624,09          | 18,19        | 3,37                                      | 1,08 %                           |
| Mibor 1 año          | 263          | 7,84         | 26.556.513,00          | 5,74         | 3,59                                      | 1,00 %                           |
| Mibor 3 Meses        | 7            | 0,21         | 980.603,36             | 0,21         | 2,88                                      | 0,67 %                           |
| <b>Total Cartera</b> | <b>3.353</b> | <b>100,0</b> | <b>462.546.594,99</b>  | <b>100,0</b> | <b>3,55</b>                               | <b>1,06 %</b>                    |
|                      |              |              | Importes en euros      |              | Medias ponderadas por principal pendiente |                                  |

**Tipo de interés nominal.**

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

| Intervalo<br>% Tipo<br>Nominal          | SITUACIÓN AL 31/12/2003 |              |                        |              | SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN |              |                        |              |
|---|-------------------------|--------------|------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|------------------------|--------------|
|   | Núm.                    | %            | Principal<br>pendiente | %            | Núm.                        | %            | Principal<br>pendiente | %            |
| 2,50- 2,99                              | 128                     | 3,82         | 40.220.068,76          | 8,70         | 87                          | 2,53         | 29.741.127,09          | 5,95         |
| 3,00-3,49                               | 756                     | 22,55        | 165.647.133,04         | 35,81        | 484                         | 14,06        | 119.124.168,05         | 23,82        |
| 3,50-3,99                               | 1.059                   | 31,58        | 156.358.624,03         | 33,80        | 879                         | 25,54        | 149.237.403,97         | 29,85        |
| 4,00-4,49                               | 569                     | 16,97        | 65.321.114,13          | 14,12        | 770                         | 22,38        | 114.335.757,75         | 22,87        |
| 4,50-4,99                               | 304                     | 9,06         | 21.803.009,12          | 4,71         | 481                         | 13,98        | 58.660.597,38          | 11,73        |
| 5,00-5,49                               | 239                     | 7,13         | 6.438.503,21           | 1,39         | 276                         | 8,02         | 14.506.777,94          | 2,90         |
| 5,50-5,99                               | 172                     | 5,13         | 4.056.201,79           | 0,88         | 224                         | 6,51         | 8.351.167,76           | 1,67         |
| 6,00-6,49                               | 70                      | 2,09         | 1.517.502,51           | 0,33         | 127                         | 3,69         | 3.542.508,98           | 0,71         |
| 6,50-6,99                               | 39                      | 1,16         | 782.579,47             | 0,17         | 67                          | 1,95         | 1.486.528,26           | 0,30         |
| 7,00-7,49                               | 11                      | 0,33         | 260.705,74             | 0,06         | 32                          | 0,93         | 705.563,69             | 0,14         |
| 7,50-7,99                               | 6                       | 0,18         | 141.153,19             | 0,03         | 13                          | 0,38         | 274.801,42             | 0,05         |
| 8,00- 8,49                              | -                       |              |                        |              | 1                           | 0,03         | 38.139,39              | 0,01         |
| <b>Total</b>                            | <b>3.353</b>            | <b>100,0</b> | <b>462.546.594,99</b>  | <b>100,0</b> | <b>3.441</b>                | <b>100,0</b> | <b>500.004.541,68</b>  | <b>100,0</b> |
| <b>% Tipo interés nominal:</b>          |                         |              |                        |              |                             |              |                        |              |
| Mínimo                                  |                         |              | 2,58 %                 |              |                             |              | 2,58 %                 |              |
| Máximo                                  |                         |              | 7,75 %                 |              |                             |              | 8,00 %                 |              |
| Medio ponderado por principal pendiente |                         |              | 3,55 %                 |              |                             |              | 3,82 %                 |              |
| Importes en euros                       |                         |              |                        |              |                             |              |                        |              |

**Vencimiento final.**

Los Préstamos tienen fecha de vencimiento final entre los años 2004 y 2027. La distribución por años se muestra en el siguiente cuadro:

| Año de<br>Vencimto                      | SITUACIÓN AL 31/12/2003 |              |                        |              | SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN |              |                        |              |
|---|-------------------------|--------------|------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|------------------------|--------------|
|   | Núm.                    | %            | Principal<br>pendiente | %            | Núm.                        | %            | Principal<br>pendiente | %            |
| 2004                                    | 3                       | 0,09         | 13.398,65              | 0,01         | 2                           | 0,06         | 86.406,76              | 0,02         |
| 2005                                    | 325                     | 9,69         | 22.356.729,19          | 4,83         | 330                         | 9,59         | 26.820.064,29          | 5,36         |
| 2006                                    | 448                     | 13,36        | 32.061.425,30          | 6,93         | 462                         | 13,43        | 38.593.781,09          | 7,72         |
| 2007                                    | 536                     | 15,99        | 44.976.888,02          | 9,72         | 551                         | 16,01        | 49.946.037,41          | 9,99         |
| 2008                                    | 238                     | 7,10         | 27.288.154,44          | 5,90         | 242                         | 7,03         | 29.039.730,02          | 5,81         |
| 2009                                    | 159                     | 4,74         | 22.695.535,46          | 4,91         | 162                         | 4,71         | 24.000.410,82          | 4,80         |
| 2010                                    | 87                      | 2,59         | 15.382.248,19          | 3,33         | 87                          | 2,53         | 15.738.527,36          | 3,15         |
| 2011                                    | 140                     | 4,17         | 24.603.386,87          | 5,32         | 146                         | 4,24         | 26.223.646,50          | 5,24         |
| 2012                                    | 249                     | 7,43         | 47.076.847,77          | 10,18        | 257                         | 7,47         | 50.991.152,12          | 10,20        |
| 2013                                    | 96                      | 2,86         | 18.957.772,02          | 4,10         | 96                          | 2,79         | 19.797.129,16          | 3,96         |
| 2014                                    | 121                     | 3,61         | 24.657.856,19          | 5,33         | 126                         | 3,66         | 25.716.169,63          | 5,14         |
| 2015                                    | 60                      | 1,79         | 13.557.068,20          | 2,93         | 62                          | 1,80         | 14.058.437,42          | 2,81         |
| 2016                                    | 192                     | 5,73         | 34.417.138,25          | 7,44         | 200                         | 5,81         | 36.733.519,06          | 7,35         |
| 2017                                    | 381                     | 11,36        | 71.575.502,88          | 15,48        | 386                         | 11,22        | 74.570.667,94          | 14,91        |
| 2018                                    | 31                      | 0,92         | 5.768.244,75           | 1,25         | 32                          | 0,93         | 6.239.101,46           | 1,25         |
| 2019                                    | 13                      | 0,39         | 3.007.895,21           | 0,65         | 14                          | 0,41         | 3.524.925,01           | 0,71         |
| 2020                                    | 13                      | 0,39         | 3.163.394,38           | 0,68         | 14                          | 0,41         | 3.340.872,23           | 0,67         |
| 2021                                    | 64                      | 1,91         | 12.545.410,19          | 2,71         | 66                          | 1,92         | 13.417.130,73          | 2,68         |
| 2022                                    | 117                     | 3,49         | 22.728.486,94          | 4,91         | 123                         | 3,57         | 23.719.100,18          | 4,74         |
| 2023                                    | 19                      | 0,57         | 4.153.566,34           | 0,90         | 21                          | 0,61         | 5.577.282,26           | 1,12         |
| 2024                                    | 6                       | 0,18         | 802.919,31             | 0,17         | 6                           | 0,17         | 810.225,98             | 0,16         |
| 2025                                    | 13                      | 0,39         | 2.741.956,13           | 0,59         | 12                          | 0,35         | 1.145.295,25           | 0,23         |
| 2026                                    | 13                      | 0,39         | 2.034.101,26           | 0,44         | 14                          | 0,41         | 2.147.402,02           | 0,43         |
| 2027                                    | 29                      | 0,86         | 5.980.669,05           | 1,29         | 30                          | 0,87         | 7.767.526,98           | 1,55         |
| <b>Total</b>                            | <b>3.353</b>            | <b>100,0</b> | <b>462.546.594,99</b>  | <b>100,0</b> | <b>3.441</b>                | <b>100,0</b> | <b>500.004.541,68</b>  | <b>100,0</b> |
| <b>Vencimiento Final:</b>               |                         |              |                        |              |                             |              |                        |              |
| Mínimo                                  |                         |              | 07.04.2004             |              |                             |              | 14.04.2004             |              |
| Máximo                                  |                         |              | 30.12.2027             |              |                             |              | 30.12.2027             |              |
| Medio ponderado por principal pendiente |                         |              | 14.06.2013             |              |                             |              | 26.04.2013             |              |
| Importes en euros                       |                         |              |                        |              |                             |              |                        |              |

**Localización geográfica.**

La distribución geográfica según la región donde residen los Deudores por los Préstamos se presenta en el siguiente cuadro:

| Región               | SITUACIÓN AL 31/12/2003 |               |                       |               | SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN |               |                       |               |
|----------------------|-------------------------|---------------|-----------------------|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
|                      | Núm.                    | %             | Principal Pendiente   | %             | Núm.                        | %             | Principal Pendiente   | %             |
| Andalucía            | 15                      | 0,45          | 4.919.820,66          | 1,06          | 15                          | 0,43          | 5.118.173,02          | 1,02          |
| Aragón               | 10                      | 0,30          | 2.051.075,31          | 0,44          | 11                          | 0,32          | 2.158.303,28          | 0,43          |
| Asturias             | 4                       | 0,12          | 1.484.445,99          | 0,32          | 4                           | 0,12          | 1.524.916,63          | 0,31          |
| Baleares             | 82                      | 2,44          | 13.328.230,95         | 2,88          | 86                          | 2,50          | 14.273.322,54         | 2,86          |
| Canarias             | 64                      | 1,91          | 11.645.542,44         | 2,52          | 67                          | 1,95          | 13.576.140,98         | 2,72          |
| Cantabria            | 2                       | 0,06          | 232.029,31            | 0,05          | 2                           | 0,06          | 237.990,55            | 0,05          |
| Castilla-León        | 22                      | 0,66          | 5.352.116,63          | 1,16          | 22                          | 0,64          | 5.562.416,64          | 1,11          |
| Castilla La Mancha   | 56                      | 1,67          | 7.336.957,20          | 1,59          | 56                          | 1,63          | 7.522.267,67          | 1,50          |
| Cataluña             | 152                     | 4,53          | 40.239.342,34         | 8,70          | 159                         | 4,62          | 42.520.060,95         | 8,50          |
| Galicia              | 9                       | 0,27          | 963.113,44            | 0,21          | 9                           | 0,26          | 984.593,42            | 0,20          |
| Madrid               | 175                     | 5,22          | 38.687.596,63         | 8,36          | 185                         | 5,38          | 43.638.528,96         | 8,73          |
| Murcia               | 15                      | 0,45          | 2.698.160,10          | 0,58          | 15                          | 0,43          | 2.764.013,68          | 0,55          |
| Navarra              | 8                       | 0,24          | 1.588.710,29          | 0,34          | 8                           | 0,23          | 1.642.172,62          | 0,33          |
| La Rioja             | 2                       | 0,06          | 267.250,21            | 0,06          | 2                           | 0,06          | 273.637,06            | 0,06          |
| Comunidad Valenciana | 1.174                   | 35,01         | 195.736.531,93        | 42,32         | 1.210                       | 35,16         | 205.823.448,65        | 41,16         |
| País Vasco           | 23                      | 0,68          | 6.219.338,55          | 1,35          | 23                          | 0,67          | 6.520.884,05          | 1,30          |
| Desconocida          | 1.540                   | 45,93         | 129.796.333,01        | 28,06         | 1.567                       | 45,54         | 145.863.670,98        | 29,17         |
| <b>Total</b>         | <b>3.353</b>            | <b>100,00</b> | <b>462.546.594,99</b> | <b>100,00</b> | <b>3.441</b>                | <b>100,00</b> | <b>500.004.541,68</b> | <b>100,00</b> |

Importes en euros

**4) Tasa de amortización anticipada.**

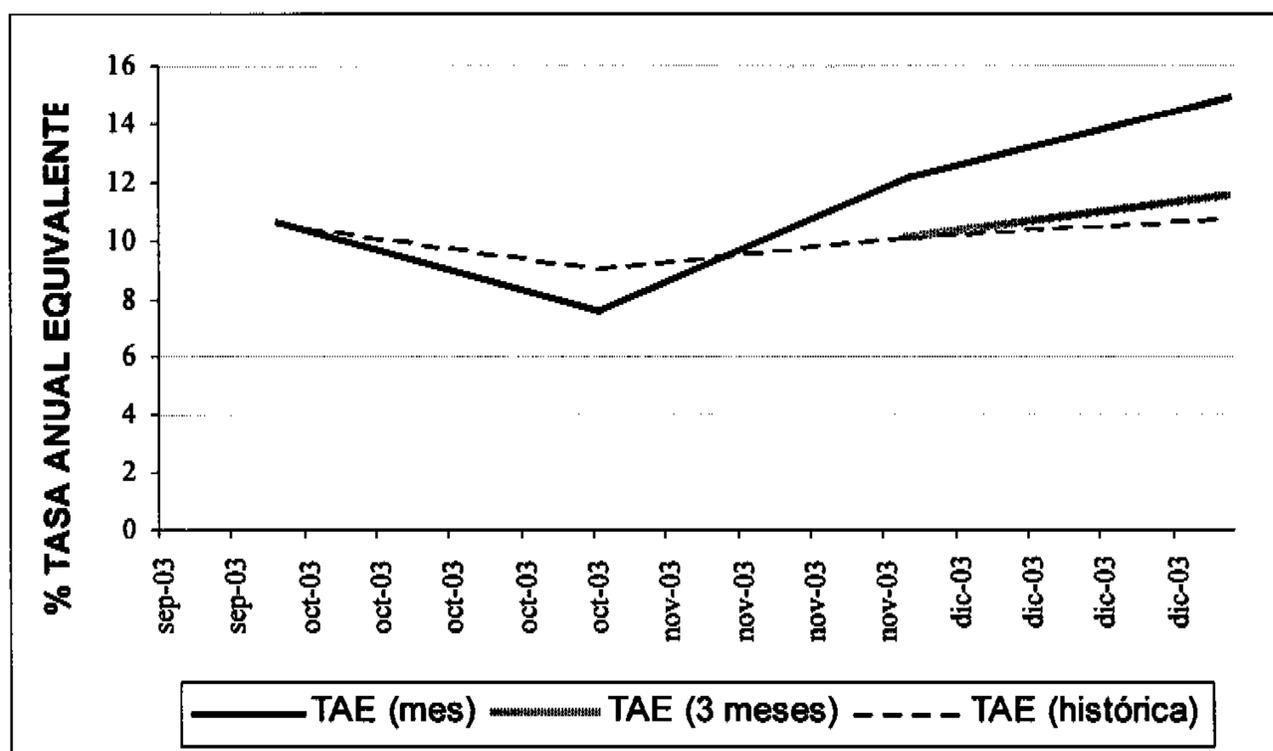
La evolución a lo largo del ejercicio de la tasa mensual de amortización anticipada y la tasa anual equivalente, además del valor promedio de dichas tasas con datos agregados móviles trimestrales, semestrales y anuales, es la siguiente:

|            | 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 |
| 2003-19.09 | 500.004,542             | 100,00          |                                    |                |              |                |              |                |              |                |              |                |              |
| 2003       | 462.546,595             | 92,51           | 16.639,288                         |                |              |                |              |                |              |                |              | 1,00           | 11,33        |
| 2003 Sept  | 495.172,579             | 99,03           | 1.860,502                          | 0,93           | 10,58        |                |              |                |              |                |              | 0,93           | 10,58        |
| Oct        | 485.971,591             | 97,19           | 3.235,803                          | 0,65           | 7,55         |                |              |                |              |                |              | 0,79           | 9,08         |
| Nov        | 474.764,661             | 94,95           | 5.212,257                          | 1,07           | 12,14        | 0,88           | 10,11        |                |              |                |              | 0,88           | 10,11        |
| Dic        | 462.546,595             | 92,51           | 6.330,726                          | 1,33           | 14,88        | 1,02           | 11,57        |                |              |                |              | 1,00           | 11,33        |

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 las resoluciones de cesión de Préstamos)



**2. BONOS DE TITULIZACION**

Los Bonos de Titulización se emitieron por un importe nominal total de 500.000.000,00 euros integrados por 1.140 Bonos de la Serie A1, 1.427 Bonos de la Serie A2, 1.995 Bonos de la Serie A3(G), 320 Bonos de la Serie B, y 118 Bonos de la Serie C, representados en anotaciones en cuenta de 100.000,00 euros de valor unitario, con una calificación otorgada por Moody's Investors Service España, S.A., de **Aaa** para los Bonos de las Series A1, A2 y A3(G), **A2** para los Bonos de la Serie B y **Baa2** para los Bonos de la Serie C y de Fitch Rating España, S.A.U. de **AAA** para los Bonos de las Series A1, A2 y A3(G), de **A** para los Bonos de la Serie B y de **BBB** para los Bonos de la Serie C, manteniéndose vigentes ambas calificaciones.

Los Bonos están representados mediante anotaciones en cuenta, 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 de cada ejercicio se muestra en los siguientes cuadros:

**Emisión: 1.140 BONOS SERIE A1**

**Código ISIN: ES0339751002**

|                  | 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          |                           |
| 24.09.03<br>2003 | 2,334 %                      |             |            |           |          |              |       | 100.000,00                    | 114.000.000,00 | 114.000.000,00            |
| 15.01.04         | 2,334 %                      | 732,62      | 622,73     |           |          |              |       | 100.000,00                    | 114.000.000,00 |                           |

Importes en euros

(1) En cada año, % tipo de interés nominal medio ponderado por tiempo y principal pendiente.  
 (2) En 2003, principal medio entre 24.09.2003 y 31.12.2003.

**Emisión: 1.427 BONOS SERIE A2**

**Código ISIN: ES0339751010**

|                   | 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                            |                           |
| 24.09.03<br>2003  | 2,424 %                      |             |            |           |          |              |       | 100.000,00<br>100.000,00      | 142.700.000,00<br>142.700.000,00 | 142.700.000,00            |
| 15.01.04          | 2,424 %                      | 760,87      | 646,74     |           |          |              |       |                               |                                  |                           |
| Importes en euros |                              |             |            |           |          |              |       |                               |                                  |                           |

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

(2) En 2003, principal medio entre 24.09.2003 y 31.12.2003.

**Emisión: 1.995 BONOS SERIE A3(G)**

**Código ISIN: ES0339751028**

|                   | 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                            |                           |
| 24.09.03<br>2003  | 2,184 %                      |             |            |           |          |              |       | 100.000,00<br>100.000,00      | 199.500.000,00<br>199.500.000,00 | 199.500.000,00            |
| 15.01.04          | 2,184 %                      | 685,53      | 582,70     |           |          |              |       |                               |                                  |                           |
| Importes en euros |                              |             |            |           |          |              |       |                               |                                  |                           |

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

(2) En 2003, principal medio entre 24.09.2003 y 31.12.2003.

**Emisión: 320 BONOS SERIE B**

**Código ISIN: ES0339751036**

|                   | 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                          |                           |
| 24.09.03<br>2003  | 2,844 %                      |             |            |           |          |              |       | 100.000,00<br>100.000,00      | 32.000.000,00<br>32.000.000,00 | 32.000.000,00             |
| 15.01.04          | 2,844 %                      | 892,70      | 758,79     |           |          |              |       |                               |                                |                           |
| Importes en euros |                              |             |            |           |          |              |       |                               |                                |                           |

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

(2) En 2003, principal medio entre 24.09.2003 y 31.12.2003.

Emisión: 118 BONOS SERIE C

Código ISIN: ES0339751044

|                  | Tipo Interés Nominal          |             |            | Intereses |          | Amortización |       | Principal Pendiente amortizar |               | Principal Medio |
|------------------|-------------------------------|-------------|------------|-----------|----------|--------------|-------|-------------------------------|---------------|-----------------|
|                  | % Interés periodo vencido (1) | Cupón Bruto | Cupón Neto | Totales   | Impagado | Unitario     | Total | Unitario                      | Total         | Anual (2)       |
| 24.09.03<br>2003 | 3,644 %                       |             |            |           |          |              |       | 100.000,00                    | 11.800.000,00 | 11.800.000,00   |
| 15.01.04         | 3,644 %                       | 1.143,81    | 972,24     |           |          |              |       | 100.000,00                    | 11.800.000,00 |                 |

Importes en euros

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

(2) En 2003, principal medio entre 24.09.2003 y 31.12.2003.

**Vida media y amortización final de los Bonos de cada una de las Series estimadas al 31 de diciembre de 2003 según diferentes hipótesis de tasas de amortización anticipada de los Préstamos**

| % MENSUAL CONSTANTE<br>% ANUAL EQUIVALENTE |            |       | 0,00%    | 0,40%    | 0,80%    | 0,80%    | 1,00%    | 1,20%    | 1,40%    |
|--|------------|-------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|  |            |       | 0,00%    | 4,70%    | 6,97%    | 9,19%    | 11,36%   | 13,49%   | 15,56%   |
| <b>BONOS SERIE A1</b>                      |            |       |          |          |          |          |          |          |          |
| Con amort. opcional (1)                    | Vida media | años  | 1,06     | 1,04     | 1,04     | 1,04     | 1,04     | 1,04     | 1,04     |
|  |            | fecha | 21/01/05 | 15/01/05 | 15/01/05 | 15/01/05 | 15/01/05 | 15/01/05 | 15/01/05 |
| Sin amort. opcional (1)                    | Vida media | años  | 1,06     | 1,04     | 1,04     | 1,04     | 1,04     | 1,04     | 1,04     |
|  |            | fecha | 21/01/05 | 15/01/05 | 15/01/05 | 15/01/05 | 15/01/05 | 15/01/05 | 15/01/05 |
| <b>BONOS SERIE A2</b>                      |            |       |          |          |          |          |          |          |          |
| Con amort. opcional (1)                    | Vida media | años  | 2,41     | 1,64     | 1,58     | 1,52     | 1,47     | 1,42     | 1,38     |
|  |            | fecha | 28/05/06 | 02/01/00 | 28/07/05 | 09/07/05 | 19/06/05 | 01/06/05 | 17/05/05 |
| Sin amort. opcional (1)                    | Vida media | años  | 2,41     | 1,64     | 1,58     | 1,52     | 1,47     | 1,42     | 1,38     |
|  |            | fecha | 28/05/06 | 02/01/00 | 28/07/05 | 09/07/05 | 19/06/05 | 01/06/05 | 17/05/05 |
| <b>BONOS SERIE A3(G)</b>                   |            |       |          |          |          |          |          |          |          |
| Con amort. opcional (1)                    | Vida media | años  | 7,90     | 5,41     | 5,21     | 5,02     | 4,84     | 4,67     | 4,50     |
|  |            | fecha | 22/11/11 | 27/05/09 | 15/03/09 | 03/01/09 | 30/10/08 | 29/08/08 | 30/06/08 |
| Sin amort. opcional (1)                    | Vida media | años  | 8,45     | 5,94     | 5,72     | 5,51     | 5,32     | 5,14     | 4,97     |
|  |            | fecha | 11/06/12 | 07/12/09 | 19/09/09 | 04/07/09 | 26/04/09 | 19/02/09 | 18/12/08 |
| <b>BONOS SERIE B</b>                       |            |       |          |          |          |          |          |          |          |
| Con amort. opcional (1)                    | Vida media | años  | 7,77     | 5,33     | 5,12     | 4,94     | 4,75     | 4,59     | 4,44     |
|  |            | fecha | 04/10/11 | 30/04/09 | 11/02/09 | 07/12/08 | 30/09/08 | 01/08/08 | 06/06/08 |
| Sin amort. opcional (1)                    | Vida media | años  | 8,30     | 5,85     | 5,62     | 5,42     | 5,22     | 5,05     | 4,89     |
|  |            | fecha | 16/04/12 | 04/11/09 | 12/08/09 | 02/06/09 | 21/03/09 | 16/01/09 | 19/11/08 |
| <b>BONOS SERIE C</b>                       |            |       |          |          |          |          |          |          |          |
| Con amort. opcional (1)                    | Vida media | años  | 7,75     | 5,31     | 5,11     | 4,93     | 4,74     | 4,58     | 4,43     |
|  |            | fecha | 26/09/11 | 19/04/09 | 07/02/09 | 04/12/08 | 26/09/08 | 28/07/08 | 03/06/08 |
| Sin amort. opcional (1)                    | Vida media | años  | 8,28     | 5,82     | 5,61     | 5,41     | 5,21     | 5,04     | 4,88     |
|  |            | fecha | 09/04/12 | 23/10/09 | 07/08/09 | 28/05/09 | 16/03/09 | 12/01/09 | 15/11/08 |

Ejercicio de amortización anticipada opcional (1) cuando el Saldo Vivo de los Activos Titulizados sea inferior al 10% del Saldo Vivo inicial de los Activos Cedidos.  
Hipótesis de Morosidad y fallidos de los Activos Titulizados: 0%.

3. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

| CUENTA DE RESULTADOS  |  | 2003                  |
|---|--|-----------------------|
| Productos financieros   |  | 5.225.181,82          |
| Costes financieros  |  | -3.341.614,21         |
| <b>Margen financiero</b>                                      |  | <b>1.883.567,61</b>   |
| Otros productos y costes ordinarios netos                     |  | -1.775.499,53         |
| <b>Margen operacional</b>                                     |  | <b>108.068,08</b>     |
| Gastos de explotación y tributos                              |  | -52.566,17            |
| <b>Resultados de explotación</b>                              |  | <b>55.501,91</b>      |
| Otros resultados operativos                                   |  | -                     |
| Resultados extraordinarios                                    |  | -                     |
| Amortizaciones  |  | 55.501,91             |
| Saneamiento inmovilizado financiero                           |  | -                     |
| Provisiones netas   |  | -                     |
| <b>Beneficios antes de impuestos</b>                          |  | <b>0,00</b>           |
| Previsión para impuestos                                      |  | -                     |
| <b>Beneficio neto</b>   |  | <b>0,00</b>           |
| <b>Pro memoria: Activos totales medios (19.09/31.12.2003)</b> |  | <b>514.484.418,16</b> |
|   |  | Importe en euros      |

*Productos financieros.*

La distribución de los productos financieros es la siguiente:

|                     | Saldos medios     | %             | Productos                  | Tipos medios |
|---------------------|-------------------|---------------|----------------------------|--------------|
| Activos Titulizados | 482.093,11        | 93,70         | 5.064,49                   | 3,69%        |
| Tesorería           | 25.887,50         | 5,03          | 160,69                     | 2,18%        |
| Resto activo        | 6.503,81          | 1,27          | -                          | -            |
| <b>Totales</b>      | <b>514.484,42</b> | <b>100,00</b> | <b>5.225,18</b>            | <b>3,56%</b> |
|                     |                   |               | Importes en miles de euros |              |

El total de los activos ha generado unos ingresos de 5.225,18 miles de euros con un tipo medio del 3,56% anual. Del total de los ingresos financieros, el 96,92% corresponde a los Activos Titulizados, mientras que el 3,08% restante 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 A1                        | 114.000,00        | 22,16         | 731,70                     | 2,37%        |
| Serie A2                        | 142.700,00        | 27,74         | 951,24                     | 2,46%        |
| Serie A3(G)                     | 199.500,00        | 38,78         | 1.198,20                   | 2,21%        |
| Serie B                         | 32.000,00         | 6,22          | 250,27                     | 2,88%        |
| Serie C                         | 11.800,00         | 2,29          | 118,25                     | 3,69%        |
| Deudas con entidades de crédito |                   |               |                            |              |
| Préstamo Subordinado            | 9.500,00          | 1,84          | 82,14                      | 3,19%        |
| Préstamo para Gastos Iniciales  | 1.135,00          | 0,22          | 9,81                       | 3,19%        |
| Resto pasivo                    | 3.849,42          | 0,75          | -                          | -            |
| <b>Totales</b>                  | <b>514.484,42</b> | <b>100,00</b> | <b>3.341,61</b>            | <b>2,39%</b> |
|                                 |                   |               | Importes en miles de euros |              |

El coste total de los recursos dispuestos durante el ejercicio ha sido de 3.341,61 miles de euros con un coste medio del 2,39% anual. De la totalidad de los costes financieros el 97,25% corresponde a los Bonos de Titulización emitidos, mientras que el 2,75% corresponde al Préstamo para Gastos Iniciales y el Préstamo Subordinado.

**Margen Financiero.**

El margen financiero, resultado de la diferencia entre ingresos y gastos financieros, asciende a 1.883,57 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 de Intermediación Financiera y los intereses de la Permuta Financiera de Intereses.

Los costes alcanzados por todos estos conceptos se elevan a 1.775,50 miles de euros, lo que representa un 0,35% sobre los activos totales medios del Fondo.

Los resultados procedentes del contrato de Permuta Financiera de Intereses ascienden a un coste neto de 1.147,11 miles de euros, representado por unos ingresos totales de 3.883,52 miles de euros y unos costes de 5.030,63 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 52,57 miles de euros, lo que representa el 0,01% 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:

| <b>ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (CASH-FLOW)</b>                                    |                 |                        |
|--|-----------------|------------------------|
| <b>1 Flujo de caja neto por intereses de las operaciones</b>                   |                 | <b>4.200.922,81</b>    |
| Intereses cobrados de activos titulizados                                      | 4.200.922,81    |                        |
| Intereses pagados por bonos de titulización                                    | -               |                        |
| Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de permuta financiera         | -               |                        |
| Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito              | -               |                        |
| Intereses cobrados de inversiones financieras                                  | -               |                        |
| Otros intereses cobrados/pagados (neto)  | -               |                        |
| <b>2 Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo</b>    |                 | <b>-628.386,45</b>     |
| Comisiones pagadas a la Sociedad Gestora                                       | -               |                        |
| Comisiones fijas y variables pagadas por administración de activos titulizados | -               |                        |
| Rendimiento variable Préstamo Subordinado                                      | -628.386,45     |                        |
| Otras comisiones   | -               |                        |
| <b>3 Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo</b>            |                 | <b>-1.110.821,12</b>   |
| Ingresos por recuperaciones de deudores, morosos y otros activos adquiridos    | -               |                        |
| Desembolsos en el ejercicio de gastos amortizables                             | -1.110.038,12   |                        |
| Otros ingresos y gastos  | -783,00         |                        |
| <b>A) FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES DE OPERACIONES</b>                           |                 | <b>2.461.715,24</b>    |
| <b>4 Flujos de caja netos por emisión de bonos de titulización</b>             |                 | <b>500.000.000,00</b>  |
| Ingresos por emisión de bonos de titulización                                  | 500.000.000,00  |                        |
| Gastos por emisión de bonos de titulización                                    | -               |                        |
| <b>5 Flujos de caja por adquisición de activos titulizados</b>                 |                 | <b>-500.004.541,68</b> |
| Pagos por adquisición de activos titulizados                                   | -500.004.541,68 |                        |
| <b>6 Flujos de caja netos por amortizaciones</b>                               |                 | <b>37.310.822,76</b>   |
| Ingresos por amortización de activos titulizados                               | 37.310.822,76   |                        |
| Pagos por amortización de bonos de titulización                                | -               |                        |
| <b>7 Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo</b>                    |                 | <b>6.849.978,45</b>    |
| Ingresos por disposiciones de préstamos y líneas de crédito                    | 10.635.000,00   |                        |
| Pagos por amortización de préstamos y líneas de crédito                        | -               |                        |
| Cobros activos titulizados pendientes ingreso                                  | -4.415.965,24   |                        |
| Administraciones públicas - Pasivo   | 2.097,41        |                        |
| Otros deudores y acreedores  | 628.846,28      |                        |
| Inversiones financieras superiores a 1 año                                     | -               |                        |
| <b>B) FLUJOS DE CAJA PROCEDENTES DE ACTIVIDADES FINANCIERAS</b>                |                 | <b>44.156.259,53</b>   |
| <b>C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE TESORERÍA</b>                          |                 | <b>46.617.974,77</b>   |
| <b>TESORERÍA Y TESORERÍA EQUIVALENTE AL INICIO DEL PERIODO</b>                 |                 | <b>-</b>               |
| <b>TESORERÍA Y TESORERÍA EQUIVALENTE AL FINAL DEL PERIODO</b>                  |                 | <b>46.617.974,77</b>   |
| Bancos   | 46.617.974,77   |                        |
| 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<sup>a</sup>. 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<sup>a</sup>. 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 "FTPYME BANCAJA 2 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 constituyen 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