

INFORME DE AUDITORÍA

* * * *

VALENCIA HIPOTECARIO 1 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes
al ejercicio comprendido entre el 23 de abril
(fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2004



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización,
Sociedad Gestora de Valencia Hipotecario 1 Fondo de Titulización de Activos

Hemos auditado las cuentas anuales de Valencia Hipotecario 1 Fondo de Titulización de Activos, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2004 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio comprendido entre el 23 de abril (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2004, 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.

El Fondo se constituyó el 23 de abril de 2004. En consecuencia, las cuentas anuales del ejercicio 2004 no presentan cifras comparativas.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2004 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Valencia Hipotecario 1 Fondo de Titulización de Activos al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio comprendido entre el 23 de abril (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2004 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 2004 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 2004. 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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año **2005** N° **A1-004934**
COPIA GRATUITA


Francisco J. Fuentes García

27 de abril de 2005

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

VALENCIA HIPOTECARIO 1
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

CUENTAS ANUALES

EJERCICIO 2004

FORMULADAS POR



VALENCIA HIPOTECARIO 1 Fondo de Titulización de Activos

Balance de Situación al 31 de diciembre en euros

ACTIVO	2004	PASIVO	2004
INMOVILIZADO	402.506.048,59	EMISIÓN DE OBLIGACIONES	436.154.049,09
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	825.403,11	BONOS DE TITULIZACIÓN TIPO DE INTERÉS VARIABLE	436.154.049,09
GASTOS DE CONSTITUCIÓN	825.403,11	BONOS SERIE A	418.454.049,09
INMOVILIZADO FINANCIERO	401.680.645,48	BONOS SERIE B	11.800.000,00
CERTIFICADOS TRANSMISION HIPOTECA	401.680.645,48	BONOS SERIE C	5.900.000,00
ACTIVO CIRCULANTE	44.300.916,61	DEUDAS A L/P CON ENTIDADES DE CRÉDITO	7.242.613,95
DEUDORES	26.732.317,76	PRÉSTAMO PARA GASTOS INICIALES	870.613,95
CERTIFICADOS TRANSMISION HIPOTECA	24.518.486,53	PRÉSTAMO SUBORDINADO	6.372.000,00
DEUDORES AMORTIZACIÓN E INTERESES VENCIDOS	107.085,88	ACREEDORES A CORTO PLAZO	3.410.302,16
PRINCIPALES COBRADOS PENDIENTES LIQUIDACIÓN	1.823.085,75	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	5.943,04
INTERESES COBRADOS PENDIENTES LIQUIDACIÓN	283.659,60	OTROS ACREEDORES	91.409,31
TESORERÍA	15.949.985,63	AJUSTES POR PERIODIFICACIONES	3.312.949,81
ENTIDADES DE CRÉDITO	15.949.985,63	INTERESES	2.954.056,52
AJUSTES POR PERIODIFICACIONES	1.618.613,22	COMISIONES	358.893,29
INTERESES	1.618.613,22	TOTAL PASIVO	446.806.965,20
TOTAL ACTIVO	446.806.965,20		
CUENTAS DE ORDEN	2004		
CUENTAS DE ORDEN	9.163.561,60		
FONDO DE RESERVA	6.372.000,00		
PERMUTA FINANCIERA			
PERMUTA DE INTERESES A RECIBIR	992.110,13		
PERMUTA DE INTERESES A PAGAR	1.799.451,47		
TOTAL CUENTAS DE ORDEN	9.163.561,60		

VALENCIA HIPOTECARIO 1 Fondo de Titulización de Activos

Cuentas de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre en euros

	2004	2004
DEBE		
GASTOS		
GASTOS FINANCIEROS	8.975.681,54	10.673.881,20
POR INTERESES DE EMISIÓN DE BONOS DE ENTIDADES DE CRÉDITO	7.672.496,46	10.673.881,20
OTRAS OPERACIONES FINANCIERAS PERMUTA DE INTERESES (neto)	7.293.256,21	10.441.385,61
	379.240,25	232.495,59
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	1.698.199,66	-
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	1.571.214,59	
COMISIONES Y GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	1.558.987,40	
COMISIÓN SOCIEDAD GESTORA	47.055,81	
COMISIÓN ADMINISTRADOR	31.238,78	
RDTO. VARIABLE PTMO. SUBORDINADO	1.405.601,94	
OTRAS COMISIONES Y GASTOS	75.090,87	
SERVICIOS EXTERIORES	12.227,19	
OTROS GASTOS POR SERVICIOS	12.227,19	
DOTACIÓN AMORTIZACIONES	126.985,07	
AMORTIZACIÓN GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	126.985,07	
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	-	-
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	-	
RESULTADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	-	-
TOTAL	10.673.881,20	10.673.881,20
HABER		
INGRESOS		
INGRESOS FINANCIEROS	10.673.881,20	10.673.881,20
POR INTERESES DE CERTIFICADOS DE ENTIDADES DE CRÉDITO	10.673.881,20	10.673.881,20
DE ENTIDADES DE CRÉDITO	10.441.385,61	10.441.385,61
DE ENTIDADES DE CRÉDITO	232.495,59	232.495,59
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-	-
PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-	-
RESULTADOS DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	-	-
TOTAL	10.673.881,20	10.673.881,20

I. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) *Constitución y objeto social.*

VALENCIA HIPOTECARIO 1 Fondo de Titulización de Activos (en adelante el "Fondo"), se constituyó mediante escritura pública otorgada el 23 de abril de 2004 por Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, agrupando 8.531 Certificados de Transmisión Hipotecas emitidas por Banco de Valencia, S.A. (en adelante "Banco Valencia") en esa misma fecha, por un importe total de 472.014.960,65 euros (ver nota 5).

Previamente, el 23 de abril de 2004, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") 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 de Activos (los "Bonos") con cargo al mismo por importe de 472.000.000,00 de euros (ver nota 9).

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupa, la Cuenta de Tesorería y los gastos de establecimiento y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización de Activos emitidos, el Préstamo Subordinado y el Préstamo para Gastos Iniciales, de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo es nulo.

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 gestora 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) *Extinción y liquidación anticipada.*

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupa. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe del Saldo Vivo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial; cuando por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole, se produjera una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo y; en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en suspensión de pagos o quiebra o su autorización revocada y no fuera designada una nueva sociedad gestora. En todo caso, la extinción del Fondo se producirá en la Fecha de Vencimiento Final (24 de febrero de 2036).

c) Régimen ordinario de prelación de pagos del Fondo.**1. Origen.**

Los fondos disponibles en cada Fecha de Pago (los "Fondos Disponibles") para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención relacionadas a continuación en el apartado 2, serán los importes que habrán sido depositados en la Cuenta de Tesorería correspondientes a los siguientes conceptos:

- a) Los ingresos percibidos por reembolso del principal de los Certificados de Transmisión de Hipoteca desde la Fecha de Pago anterior, excluida, hasta la Fecha de Pago en curso, incluida.
- b) Los ingresos percibidos por intereses ordinarios y de demora de los Certificados de Transmisión de Hipoteca desde la Fecha de Pago anterior, excluida, hasta la Fecha de Pago en curso, incluida.
- c) Los rendimientos percibidos por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería.
- d) El importe correspondiente a la dotación del Fondo de Reserva a la fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago en curso.
- e) Las cantidades percibidas en virtud del Contrato de Permuta de Intereses.
- f) Cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo desde la Fecha de Pago anterior, exclusive, hasta la Fecha de Pago en curso, incluida, incluyendo las que puedan resultar de la enajenación de inmuebles adjudicados al mismo, o explotación de los mismos.

2. Aplicación.

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

- 1º. Pago de los impuestos y de los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y debidamente justificados, incluyendo la comisión de administración a favor de ésta, y el resto de gastos y comisiones por servicios, incluidos los derivados del Contrato de Agencia de Pagos. En este orden, sólo se atenderán a 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 del Contrato de Permuta de Intereses, y, en el caso de resolución del citado Contrato por incumplimiento del Fondo, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo.
- 3º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.
- 4º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B salvo postergamiento, parcial o total, de este pago al 8º lugar en el orden de prelación.

Si no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A y no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente, se procederá al postergamiento de este pago al 8º lugar en el caso de que en dos Fechas de Pago consecutivas, incluida la Fecha de Pago correspondiente, al efectuar el cálculo de los Fondos Disponibles para la Amortización del principal de los Bonos de las Series A, B y C en el lugar 6º siguiente, a cuyos efectos se tendrá en cuenta la presente aplicación, se fuera a producir un Déficit de Amortización por importe mayor a la suma (i) del cincuenta por ciento (50%) del importe nominal de emisión de los Bonos de la Serie B y (ii) del cien por cien (100%) del importe nominal de emisión de los Bonos de la Serie C.

- 5º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C salvo postergamiento, parcial o total, de este pago al 9º lugar en el orden de prelación.

Si no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A y de la Serie B y no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente, se procederá al postergamiento de este pago al 9º lugar en el caso de que en dos Fechas de Pago consecutivas, incluida la Fecha de Pago

correspondiente, al efectuar el cálculo de los Fondos Disponibles para la Amortización del principal de los Bonos de las Series A, B y C en el lugar 6º siguiente, a cuyos efectos se tendrá en cuenta la presente aplicación, se fuera a producir un Déficit de Amortización por importe mayor al cincuenta por ciento (50%) del importe nominal de emisión de los Bonos de la Serie C.

- 6º. Retención para la amortización del principal de los Bonos de la Series A, B y C por la cantidad equivalente a la diferencia positiva existente entre (i) el Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos a la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente, y (ii) el Saldo Vivo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que, a la Fecha de Pago correspondiente, se encontraran al corriente de pago de los débitos vencidos o, en caso de morosidad, con menos de dieciocho (18) meses de retraso.

En función de la liquidez existente en cada Fecha de Pago, el importe efectivamente aplicado para la amortización del principal de los Bonos de la Series A, B y C constituirá los Fondos Disponibles para Amortización que se aplicará a cada una de las Series de acuerdo con las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre cada Serie que se establecen más adelante en el siguiente apartado.

- 7º. Retención de la cantidad suficiente para mantener la dotación del Importe del Fondo de Reserva.

En la última Fecha de Pago o de liquidación del Fondo, esta aplicación no tendrá lugar.

- 8º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B cuando se produzca el postergamiento de este pago del 4º lugar en orden de prelación conforme se establece en el citado lugar.

- 9º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C cuando se produzca el postergamiento de este pago del 5º lugar en orden de prelación conforme se establece en el citado lugar.

- 10º. Pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo que componga al pago liquidativo del Contrato de Permuta de Intereses en el caso de que la resolución del citado Contrato fuera por incumplimiento de la contraparte (Parte B) del Fondo.

- 11º. Pago de los intereses devengados del Préstamo para Gastos Iniciales.

- 12º. Reembolso del principal del Préstamo para Gastos Iniciales en la cuantía correspondiente a la amortización del mismo.

- 13º. Pago de los intereses ordinarios devengados del Préstamo Subordinado.

- 14º. Reembolso del principal del Préstamo Subordinado en la cuantía correspondiente a la amortización del mismo.

- 15º. Pago al Administrador de la comisión establecida por el Contrato de Administración.

En el caso de que tuviera lugar la sustitución de Banco Valencia en su actividad como Administrador de los Préstamos Hipotecarios, en favor de otra entidad, el pago de la comisión de administración que se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, ocupará el lugar contenido en el orden 1º anterior, junto con los restantes pagos incluidos en este lugar.

- 16º Pago de la remuneración variable establecida del Préstamo Subordinado.

Cuando en un mismo orden de prelación existan débitos por diferentes conceptos y el remanente de los Fondos Disponibles no fuera suficiente para atender los importes exigibles de todos ellos, la aplicación del remanente de los Fondos Disponibles se realizará a prorrata entre los importes que sean exigibles de cada uno de ellos, procediéndose a la distribución del importe aplicado a cada concepto por el orden de vencimiento de los débitos exigibles.

Fondos Disponibles para Amortización: origen y distribución

1. **Origen:** los Fondos Disponibles para Amortización en cada Fecha de Pago será el importe de la retención para amortización del principal de los Bonos de la Series A, B y C aplicado en el orden 6º de los Fondos Disponibles en la Fecha de Pago correspondiente.

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

1. Hasta la primera Fecha de Pago (incluida), en la que el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B y el de la Serie C sean con relación al Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos iguales o mayores al 5,00% y al 2,50%, respectivamente, los Fondos Disponibles para Amortización serán aplicados en su totalidad para la amortización de los Bonos de la Serie A.
2. A partir de la inmediata Fecha de Pago posterior a aquella en la que el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B y el de la Serie C con relación al Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, según lo previsto en la regla 1, resultaren ser iguales o mayores a dichos 5,00% y 2,50%, respectivamente, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán a la amortización de las Series A, B y C, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B y el de la Serie C con relación al Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, se mantengan en el 5,00% y en el 2,50%, respectivamente, o porcentajes superiores a éstos lo más próximos posible.

No obstante, los Fondos Disponibles para Amortización no se aplicarán a la amortización de la Serie B y de la Serie C en la Fecha de Pago en la que se produjera cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Que el importe del Fondo de Reserva dotado fuese inferior al Importe del Fondo de Reserva requerido.
 - b) Que se produzca un Déficit de Amortización.
 - c) Que en la Fecha Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el importe a que ascienda (i) la suma del Saldo Vivo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se encontraran en morosidad con más de tres (3) meses y menos de dieciocho (18) meses de retraso en el pago de débitos vencidos, en relación con (ii) el Saldo Vivo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se encontraran, a esa misma fecha, al corriente de pago de los débitos vencidos o, en caso de morosidad, con menos de dieciocho (18) meses de retraso en el pago, fuera superior al 1,50%.
3. A partir de la Fecha de Pago, incluida, en la que el importe del Saldo Vivo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca 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 secuencialmente, en primer lugar a la amortización de la Serie A hasta su total amortización, en segundo lugar a la amortización de la Serie B hasta su total amortización y en tercer lugar a la amortización de la Serie C hasta su total amortización.

d) Activo del Fondo.

En su origen.

- (i) Los Certificados de Transmisión de Hipoteca que Banco Valencia emitirá sobre los Préstamos Hipotecarios.
- (ii) El importe a cobrar por el desembolso de la suscripción asegurada de cada una de las Series de los Bonos.
- (iii) Los gastos iniciales de constitución del Fondo y emisión de los Bonos activados.
- (iv) El saldo existente en la Cuenta de Tesorería bajo el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) integrado por las cantidades obtenidas del Préstamo para Gastos Iniciales y del Préstamo Subordinado.

Durante la vida del Fondo.

- (i) El Saldo Vivo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca como consecuencia del principal reembolsado.

- (ii) El saldo pendiente de amortizar de los gastos iniciales de constitución del Fondo y emisión de los Bonos activados.
- (iii) Los intereses ordinarios y de demora devengados y no cobrados de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se corresponden con los aplicables a los Préstamos Hipotecarios.
- (iv) Las cantidades a percibir por la Permuta de Intereses.
- (v) Las viviendas que llegase a adjudicarse el Fondo en la eventual ejecución de las hipotecas inmobiliarias que garantizan los Préstamos Hipotecarios, cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías hipotecarias o por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina 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 suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca derivados de los Préstamos Hipotecarios, incluidos los que correspondan a los seguros de daños suscritos por los Deudores o cualquier otra póliza de seguro que otorgue una garantía equivalente.
- (vi) El resto de los saldos existentes en la Cuenta de Tesorería y sus intereses devengados y no vencidos.
- (vii) Cualquier otra cantidad recibida en relación con otros contratos formalizados por la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo.

e) Pasivo del Fondo.

En su origen.

- (i) El importe total de la Emisión de Bonos que asciende a cuatrocientos setenta y dos millones (472.000.000,00) de euros de valor nominal, constituida por cuatro mil setecientos veinte (4.720) Bonos denominados en euros y agrupados en tres Series de Bonos distribuidas de la siguiente manera:
 - Serie A por importe nominal total de cuatrocientos cincuenta y cuatro millones trescientos mil (454.300.000,00) euros integrada por cuatro mil quinientos cuarenta y tres (4.543) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta.
 - Serie B por importe nominal total de once millones ochocientos mil (11.800.000,00) euros integrada por ciento dieciocho (118) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta.
 - Serie C por importe nominal total de cinco millones novecientos mil (5.900.000,00) euros integrada por cincuenta y nueve (59) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta.
- (ii) El importe a pagar por la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por Banco Valencia.
- (iii) El importe del Préstamo para Gastos Iniciales destinado a la financiación de los gastos iniciales de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, y a financiar parcialmente la adquisición de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- (iv) El Préstamo Subordinado, destinado a la constitución del Fondo de Reserva.

Durante la vida del Fondo:

- (i) El Saldo de Principal Pendiente de los Bonos de cada una de las Series y sus intereses devengados y no pagados.
- (ii) El principal pendiente de reembolsar del Préstamo para Gastos Iniciales y del Préstamo Subordinado y los intereses devengados y no pagados de ambos.
- (iii) Las cantidades a pagar por la Permuta de Intereses.

- (iv) Las comisiones y demás gastos establecidos en los diversos contratos de la operación, así como cualquier otro en que pueda incurrir el Fondo.

f) Ingresos del Fondo.

El Fondo dispondrá de los ingresos depositados en la Cuenta de Tesorería.

Los ingresos susceptibles de empleo para hacer frente a las obligaciones de pago del Fondo serán los siguientes:

- a) Las cantidades percibidas por reembolso del principal de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- b) Los intereses, tanto ordinarios como de demora, de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se corresponden con los aplicables a los Préstamos Hipotecarios.
- c) El importe del Préstamo para Gastos Iniciales.
- d) El importe del Fondo de Reserva, constituido inicialmente con la disposición del principal del Préstamo Subordinado.
- e) Las cantidades que perciba en virtud de los términos de la Permuta de Intereses.
- f) Los rendimientos obtenidos por la inversión de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería.
- g) Cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo incluyendo las que pueda percibir el Fondo en virtud de los Préstamos Hipotecarios tanto por la enajenación de inmuebles o bienes adjudicados al Fondo, o explotación de los mismos, como por los restantes derechos conferidos al Fondo por la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

g) Gastos con cargo al Fondo.

La Sociedad Gestora satisfará con cargo al Fondo todos los gastos necesarios para el funcionamiento de éste, tanto los ordinarios periódicos como los extraordinarios que se devenguen a lo largo de la vida del mismo, siendo atendidos según el Orden de Prelación de Pagos del Fondo que corresponda a cada uno de ellos.

El Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.) que hubiera soportado el Fondo tendrá el carácter de gasto deducible a los efectos del Impuesto sobre Sociedades.

Gastos iniciales.

El pago de los gastos iniciales se realizará con el importe dispuesto del Préstamo para Gastos Iniciales y sin sujeción al Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

Gastos a lo largo de la vida del Fondo.

A modo meramente enunciativo, la Sociedad Gestora satisfará los gastos que a continuación se relacionan:

- a) Si fuera el caso, el importe remanente de gastos iniciales de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos que hubiera excedido del principal del Préstamo para Gastos Iniciales.
- b) Gastos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento.
- c) Si fuera el caso, gastos derivados de la preparación y formalización por la modificación de la Escritura de Constitución y de los Contratos, así como por la celebración de contratos adicionales.
- d) Honorarios de las Agencias de Calificación por el seguimiento y el mantenimiento de la calificación de los Bonos.
- e) Gastos derivados de la amortización de los Bonos.
- f) Gastos relativos a la llevanza del registro contable de los Bonos por su representación mediante anotaciones en cuenta, su admisión a negociación en mercados secundarios organizados y el mantenimiento de todo ello.

- g) Gastos que puedan derivarse de la venta de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y de los activos remanentes del Fondo para la liquidación del mismo, incluyendo los derivados de la obtención, en su caso, de una línea de crédito.
- h) Gastos necesarios para instar la ejecución de los Préstamos Hipotecarios y los derivados de las actuaciones recuperatorias que se requieran.
- i) Gastos derivados de la administración del Fondo.
- j) Gastos derivados de la administración de los Préstamos Hipotecarios y del depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- k) Gastos financieros de la Emisión de Bonos.
- l) Las cantidades a pagar en virtud de la Permuta de Intereses.
- m) Comisiones y gastos con cargo al Fondo por el resto de contratos de servicios y de operaciones financieras suscritos.
- n) Gastos derivados de los anuncios y notificaciones relacionados con el Fondo y/o los Bonos.
- o) Gastos de auditorías y de asesoramiento legal.
- p) En general, cualesquiera otros gastos soportados por el Fondo o por la Sociedad Gestora en representación y por cuenta del mismo.

h) Fondo de Reserva.

La Sociedad Gestora constituirá 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 al Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

Las características del Fondo de Reserva serán las siguientes:

(i) Importe:

1. Se constituyo en la Fecha de Desembolso por un importe inicial igual a seis millones trescientos setenta y dos mil (6.372.000,00) euros.
2. Posteriormente a su constitución, en cada Fecha de Pago, deberá ser dotado hasta alcanzar el importe que se establece a continuación con cargo a los Fondos Disponibles de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

El importe del Fondo de Reserva requerido en cada Fecha de Pago será la menor de las cantidades siguientes:

- i) Seis millones trescientos setenta y dos mil (6.372.000,00) euros, equivalente al 1,35% del importe nominal de la Emisión de Bonos.
- ii) La cantidad mayor entre:
 - a) El 2,70% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos.
 - b) El 1,00% del importe nominal de la Emisión de Bonos.

3. No obstante lo anterior, el Importe del Fondo de Reserva no se reducirá en la Fecha de Pago que corresponda y permanecerá en el Importe del Fondo de Reserva requerido en la anterior Fecha de Pago, cuando en la Fecha de Pago concorra cualquiera de las circunstancias siguientes:

- i) Que en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el importe a que ascienda la suma del Saldo Vivo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se encontraran en morosidad con más de tres (3) meses y menos de dieciocho (18) meses de retraso en el pago de débitos vencidos, fuera superior al 1,00% del Saldo Vivo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se encontraran, a esa misma fecha, al corriente de pago de los

débitos vencidos o, en caso de morosidad, con menos de dieciocho (18) meses de retraso en el pago.

ii) Que en la Fecha de Pago anterior, el Fondo de Reserva no hubiera sido dotado en el Importe del Fondo de Reserva requerido a esa Fecha de Pago.

iii) Que el margen medio ponderado por el principal pendiente de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios fuera igual o inferior a 0,50%.

(ii) Rentabilidad:

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

(iii) Destino:

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

i) **Normativa legal.**

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos con cargo al mismo 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 3/1994; (v) la Ley 44/2002; (vi) la Ley 24/1988 del Mercado de Valores; y (vii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

j) **Régimen de tributación.**

El régimen fiscal vigente del fondo es el siguiente.

(i) La constitución del Fondo está exenta del concepto "operaciones societarias", del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

(ii) La emisión de los Bonos está exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

(iii) El Fondo está sujeto al Impuesto sobre Sociedades al tipo general vigente en cada momento y que en la actualidad se encuentra fijado en el 35%.

(iv) Respecto a los rendimientos de los Préstamos, incluidos los Certificados de Transmisión de Hipoteca, préstamos u otros derechos de crédito que constituyan ingreso del Fondo, no existirá obligación de retener ni de ingresar a cuenta del Impuesto sobre Sociedades.

(v) Los servicios de gestión y depósito del Fondo están exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido.

(vi) Las contraprestaciones satisfechas a los titulares de los Bonos 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 2004 se emiten al objeto de cumplir las obligaciones de publicidad y verificación de la información contable contenida en la estipulación decimonovena de la escritura de constitución del Fondo.

Comparación de la información

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 23 de abril de 2004.

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 Certificados de Transmisión de Hipoteca 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 Certificado de Transmisión de Hipoteca más los intereses impagados, situación en la que no se reconocen en el activo y tampoco se imputan a la cuenta de resultados hasta el momento del cobro.

b) Inmovilizado.**Gastos de establecimiento.**

Corresponden a los gastos de constitución del Fondo que se registraron por su valor de coste. Se presentan netos de su amortización, la cual se efectúa linealmente desde la fecha de constitución hasta el 30 de abril de 2009, inclusive.

Inmovilizado financiero. Cartera de Certificados de Transmisión de Hipoteca.

Se registran por el valor de adquisición de los Certificados de Transmisión de Hipotecas adquiridos 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 hasta su distribución o retención. Estos saldos incluyen, además de los ingresos obtenidos por el Fondo procedentes de los Certificados de Transmisión de Hipotecas, las cantidades recibidas por la permuta financiera de intereses, el importe 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 de Activos.**

Se corresponde con la emisión de Bonos de Titulización Activos realizada que se encuentran registrados por el valor de reembolso.

Deudas con entidades de crédito.

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

e) Cuentas de periodificación.**Activo**

Se corresponden principalmente con la periodificación lineal realizada de los intereses devengados por los Certificados de Transmisión de Hipotecas, por la Permuta de Intereses y por los saldos depositados en cuentas en entidades de crédito.

Pasivo

Se corresponden con la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros registrando por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del Fondo, y con la periodificación lineal de los intereses de los Bonos, de los préstamos mantenidos con entidades de crédito y de la Permuta 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 y las diferencias temporales entre los resultados económico y fiscal, que, 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 Certificados de Transmisión de Hipoteca 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.

La Sociedad Gestora, al objeto de que se cumpla la operativa del Fondo en los términos previstos en la Escritura de Constitución, en este Folleto Informativo y en la normativa vigente en cada momento, actuando por cuenta y en representación del Fondo, podrá prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo, sustituir a cada uno de los prestadores de los servicios al Fondo en virtud de los mismos e, incluso, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales y, incluidos nuevos contratos de línea de crédito, y, en supuestos excepcionales y si fuera legalmente posible porque se hubieran reglamentado los requisitos necesarios para ello, modificar la Escritura de Constitución, siempre que haya sido comunicado previamente por la Sociedad Gestora a la CNMV u organismo administrativo competente y a las Agencias de Calificación, y que con tales actuaciones no se perjudiquen las calificaciones otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación.

a) Contrato de Apertura de Cuenta 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) Importe efectivo, neto de comisiones de aseguramiento y colocación, por el desembolso de la suscripción de la Emisión de Bonos;
- (ii) reembolso del principal e intereses cobrados de los Certificados de Transmisión de Hipoteca;
- (iii) disposición del principal del Préstamo Subordinado y las cantidades que en cada momento compongan el Fondo de Reserva;
- (iv) cualesquiera otras cantidades que correspondan a los Préstamos Hipotecarios, así como por la enajenación o explotación de los inmuebles y bienes adjudicados, o en administración y posesión interina de los inmuebles en proceso de ejecución, así como todos los posibles derechos e indemnizaciones tanto las derivadas de los contratos de seguro de daños sobre los inmuebles hipotecados, como los derivados de cualquier derecho accesorio a los Préstamos Hipotecarios;
- (v) disposición del principal del Préstamo para Gastos Iniciales;
- (vi) las cantidades que sean abonadas al Fondo derivadas del Contrato de Permuta de Interés;
- (vii) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por los saldos habidos en la propia Cuenta de Tesorería; 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 para cada periodo de devengo de intereses (diferentes a los Periodos de Devengo de Intereses establecidos para los Bonos) por los saldos positivos que resulten en la Cuenta de Tesorería, igual al tipo de interés que resulte de disminuir (i) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses (ii) en un margen del 0,04%. Los intereses devengados que deberán liquidarse los días 24 de febrero, 24 de mayo, 24 de agosto y 24 de noviembre de cada año, se calcularán 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 que en cualquier momento de la vida de los Bonos la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de BANCAJA experimentara un descenso en su calificación situándose 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 Hábles a contar desde el día en que tuviera lugar cualquiera de dichas circunstancias, deberá poner en práctica, previa comunicación a las Agencias de Calificación, alguna de las opciones descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de este Contrato para que no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación:

a) Obtener de una entidad con calificación crediticia mínima de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de P-1 y de F1, según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, y siempre sujeto a la comunicación a las Agencias de Calificación, un aval a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por BANCAJA de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de las calificaciones P-1 o F1 por parte de BANCAJA.

b) Trasladar la Cuenta de Tesorería del Fondo a una entidad cuya deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada posea una calificación mínima P-1 y F1, según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, y contratar la máxima rentabilidad posible para sus saldos, que podrá ser diferente a la contratada con BANCAJA en virtud de este Contrato.

c) En caso de no ser posibles las opciones a) y b) anteriores, obtener de Banco Valencia o de un tercero, garantía pignoratícia a favor del Fondo sobre activos financieros de calidad crediticia no inferior a la de la Deuda Pública del Estado español, por importe suficiente para garantizar los compromisos establecidos en este Contrato.

d) Asimismo, en caso de que no fueran posibles las opciones anteriores en los términos previstos, la Sociedad Gestora podrá invertir los saldos, por periodos máximos hasta la siguiente Fecha de Pago, en activos de renta fija en euros a corto plazo emitidos por entidades que como mínimo cuenten con las calificaciones P-1 y F1 de la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, incluyendo valores a corto plazo emitidos por el Estado español, pudiendo darse por tanto, en este supuesto también, que la rentabilidad obtenida sea diferente a la obtenida inicialmente con BANCAJA en virtud de este Contrato.

e) En ambas situaciones b) y d), la Sociedad Gestora con posterioridad trasladará los saldos de nuevo a BANCAJA bajo el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería), en el caso de que la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de BANCAJA alcanzara nuevamente las calificaciones P-1 y F1 según las escalas de Moody's y de Fitch, respectivamente.

b) Contrato de Préstamo Subordinado.

La Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, con Banco Valencia un contrato de préstamo subordinado de carácter mercantil (el "Contrato de Préstamo Subordinado") por importe de seis millones trescientos setenta y dos mil (6.372.000,00) euros que fue dispuesto y destinado en la Fecha de Desembolso a la dotación inicial para la constitución del Fondo de Reserva.

Amortización.

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

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

Rendimiento financiero.

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 que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen inicial del 6,00% para el primer Periodo de Devengo de Intereses que se irá reduciendo para cada uno de los periodos de devengo de intereses siguientes en un 0,10% sobre el margen aplicado para el periodo de devengo de intereses anterior hasta alcanzar el margen mínimo del 1,50%. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiera de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo. Los intereses se liquidarán y serán exigibles al vencimiento de cada Periodo de Devengo de Intereses en cada una de las Fechas de Pago hasta la total amortización del Préstamo Subordinado, y 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.

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 al vencimiento de cada periodo trimestral que comprenderá, los tres meses naturales anteriores al mes correspondiente a cada Fecha de Pago, en una cuantía igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre los ingresos y gastos, incluidas las pérdidas de ejercicios anteriores si las hubiere, devengados por el Fondo de acuerdo con su contabilidad y previos al cierre de los meses de enero, abril, julio y octubre que corresponden al último mes de cada periodo trimestral. La liquidación de la remuneración variable que hubiere sido devengada al cierre de los meses de enero, abril, julio y octubre se realizará en la Fecha de Pago inmediatamente posterior al último día de cada uno de los citados meses 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 periodo trimestral de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

c) Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales.

La Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, con Banco Valencia un contrato de préstamo de carácter mercantil por importe de novecientos setenta mil (970.000,00) euros (el "Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales") que será dispuesto en la Fecha de Desembolso y destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la suscripción de os Certificados de Transmisión de Hipoteca.

El Préstamo para Gastos Iniciales devengará un interés nominal anual, determinado trimestralmente para cada periodo de devengo de intereses (diferente a los Periodo de Devengo de Intereses establecidos 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 2,00%. 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 se liquidarán y serán exigibles al vencimiento de cada Periodo de Devengo de Intereses en cada una de las Fechas de Pago hasta la total amortización del Préstamo para Gastos Iniciales y 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.

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

La amortización se efectuará trimestralmente en cada una de las Fechas de Pago de la forma siguiente:

La parte del principal del Préstamo para Gastos Iniciales que hubiera sido realmente utilizada para financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, y a financiar parcialmente la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, se amortizará en veinte (20) cuotas trimestrales consecutivas y de igual importe, en cada Fecha de Pago hasta la Fecha de Pago correspondiente al 24 de marzo de 2009, incluida.

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

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

d) Contrato de Permuta de Intereses.

La Sociedad Gestora celebrará, en representación y por cuenta del Fondo, un contrato de permuta financiera de intereses (el "Contrato de Permuta de Intereses" o la "Permuta de Intereses") conforme al modelo de Contrato Marco de Operaciones Financieras (CMOF), con Banco Valencia y con BANCAJA como garante del cumplimiento de las obligaciones asumidas por Banco Valencia. Las características más relevantes del Contrato de Permuta de Intereses se describen a continuación.

En virtud del Contrato de Permuta de Intereses, el Fondo realizará pagos a Banco Valencia calculados sobre el tipo de interés de referencia de los Préstamos Hipotecarios, y como contrapartida Banco Valencia realizará pagos al Fondo calculados sobre el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, todo ello según lo descrito a continuación.

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

Parte B : BANCO VALENCIA.

1. Fechas de liquidación.

Las fechas de liquidación coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos, esto es, los días 24 de febrero, 24 de mayo, 24 de agosto y 24 de noviembre o, en caso de no ser alguno de estos días un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior. La primera fecha de liquidación será el 24 de agosto de 2004.

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 media diaria durante el periodo de liquidación de la Parte A que vence del Saldo Vivo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se encuentren al corriente de pago de débitos vencidos o, en caso de morosidad, con menos de dieciocho (18) meses de retraso.

4. Cantidades a pagar 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 de la Parte A.

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 del importe total de intereses correspondientes al tipo o índice de referencia de los intereses ordinarios vencidos de los Préstamos Hipotecarios que durante el Período de Liquidación de la Parte A que finaliza en la fecha de liquidación correspondiente, se encontraran al corriente de pago de débitos vencidos o, en caso de morosidad, con menos de dieciocho (18) meses de retraso, pagados o no por los Deudores, durante el periodo de liquidación de la Parte A, entre (ii) el Nocional de Permuta, multiplicado por el resultado de dividir 360 entre el número de días del periodo de liquidación.

A estos efectos:

- (i) Los intereses ordinarios serán minorados en los intereses corridos a pagar por el Fondo por la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- (ii) Si fuera el caso, se considerarán también como intereses ordinarios vencidos los intereses corridos que perciba el Fondo tanto por la venta de Certificados de Transmisión de Hipoteca como por su amortización anticipada por parte de Banco Valencia conforme a las reglas previstas para la sustitución de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

5. Cantidades a pagar Parte B.

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

5.1 Tipo de Interés de la Parte B.

Será para cada periodo de liquidación el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos correspondiente al Periodo de Devengo de Intereses coincidente con cada periodo de liquidación de la Parte B.

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 el Orden de Prelación de Pagos. Si esta situación de impago se produjera en dos Fechas de Pago consecutivas, el Contrato de Permuta de Intereses quedará resuelto. En este caso, el Fondo asumirá la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del Contrato de Permuta de Intereses, 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.

Asimismo, BANCAJA (el "Garante") garantizará incondicional e irrevocablemente el cumplimiento de las obligaciones asumidas por Banco Valencia en el Contrato de Permuta de Intereses. BANCAJA percibirá del Fondo una comisión por la garantía por periodos de liquidación vencidos en cada una de las Fechas de Pago igual al 0,02% anual, que se devengará sobre los días efectivos transcurridos y sobre el Nocial de la Permuta.

1. La garantía se resolverá:

- (i) En el caso de que la calificación de la deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada de la Parte B sea igual o superior a A1 y a A+ según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente.

No obstante lo anterior, la Parte B asumirá el compromiso irrevocable de que en el caso de un descenso posterior de la calificación de su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada por debajo de A1 o de A+ según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, realizará, en el plazo máximo de diez (10) Días Hábles desde el día en que tuviera lugar cualquiera de dichas circunstancias, alguna de las opciones previstas para el caso de un descenso de la calificación de la deuda del Garante previstas en el apartado 2 siguiente.

- (ii) En el caso de que se produzca la efectiva sustitución del Garante o la efectiva asunción por un tercero de la obligaciones derivadas del Contrato de Permuta de Intereses sustituyéndole en un contrato de acuerdo con lo previsto en los puntos (i) y (ii) del apartado 2 siguiente.

2. La Parte B asumirá el compromiso irrevocable de que si, durante cualquier momento a lo largo de la vida de la Emisión de Bonos, las calificaciones de la deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada del Garante descendieran por debajo de A1 o de A+ según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, realizará, en el plazo máximo de diez (10) Días Hábles desde el día en que tuviera lugar cualquiera de dichas circunstancias, alguna de las siguientes opciones en los términos y condiciones que estime pertinentes la Sociedad Gestora, previa comunicación a las Agencias de Calificación, para mantener las calificaciones asignadas a cada una de las Series por las Agencias de Calificación: (i) que una tercera entidad con una calificación de su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada igual o superior a A1 y de A+ según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, garantice el cumplimiento de sus obligaciones contractuales; (ii) que una tercera entidad con las mismas calificaciones requeridas para la opción (i) anterior, asuma su posición contractual y le sustituya antes de dar por resuelto el Contrato de Permuta de Intereses para la Parte B, o, en su caso, en virtud de un nuevo contrato de permuta; o (iii) constituir un depósito de efectivo o de valores a favor del Fondo en garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales de la Parte B por un importe calculado en función del valor de mercado de la Permuta de Intereses y siempre que no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación, en función de la calificación que tuviera asignada por las Agencias de Calificación a la contraparte del Contrato de Permuta de Intereses. Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurra por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta de la Parte B.

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

Todas las cuestiones, discrepancias, litigios y reclamaciones que pudieran derivarse del Contrato de Permuta de Intereses se someterán a arbitraje de la Cámara de Comercio de Madrid.

El Contrato de Permuta 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.

La celebración del Contrato de Permuta de Intereses responde a la necesidad de mitigar el riesgo de tipo de interés (riesgo de base) que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Préstamos Hipotecarios sometidos a intereses variables con diferentes índices de referencia y diferentes periodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para los Bonos referenciados al Euribor a 3 meses y con periodos de devengo y liquidación trimestrales.

e) Contrato de Administración de los Préstamos Hipotecarios Participados y Depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

Banco Valencia, entidad emisora de los Certificados de Transmisión de Hipoteca a ser suscritos por el Fondo, de conformidad con el Real Decreto 685/1982, ha suscrito con la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, el Contrato de Administración de los Préstamos Hipotecarios y Depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca (el "Contrato de Administración") en virtud del cual Banco Valencia (en cuanto a este Contrato el "Administrador"), como mandatario de la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo, (i) realizará la guarda y custodia de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, (ii) conservará la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios; y (iii) recibirá, en gestión de cobro, en nombre del Fondo, cuantas cantidades sean satisfechas por los Deudores en virtud de los Préstamos Hipotecarios objeto de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

El Administrador como contraprestación por la custodia, administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios y el depósito de los títulos representativos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, tendrá derecho a recibir por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago y durante el periodo de vigencia del Contrato, una comisión de administración subordinada igual al 0,01% anual, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido en caso de no gozar exención del mismo, que se devengará sobre los días efectivos transcurridos y sobre el Saldo Vivo medio diario de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que administre durante cada Periodo de Devengo de Intereses.

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

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará un Contrato de Dirección, Aseguramiento y Colocación de la Emisión de Bonos con BANCAJA como Entidad Directora y Entidad Aseguradora y Colocadora y con JPMORGAN como Entidad Aseguradora y Colocadora, por el cual las Entidades Aseguradoras y Colocadoras procedieron a la colocación de la Emisión de Bonos, y a suscribir en su propio nombre la cantidad de Bonos que quedara pendiente de serlo, al finalizar el Periodo de Suscripción, hasta sus respectivos compromisos de aseguramiento.

Las Entidades Aseguradoras y Colocadoras percibieron con cargo al Fondo una comisión de aseguramiento y colocación sobre el importe nominal de los Bonos del 0,10%.

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

g) Contrato de Agencia de Pagos de los Bonos.

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

Las obligaciones contenidas en este Contrato son resumidamente las siguientes:

- (i) En cada una de las Fechas de Pago de los Bonos, efectuar el 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 un descenso en las calificaciones crediticias asignadas a BANCAJA o por cualquier otra razón debidamente justificada que pueda perjudicar las calificaciones otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación, la Sociedad Gestora deberá revocar la designación de BANCAJA como Agente de Pagos, procediendo a designar a otra entidad en sustitución. Si BANCAJA fuera sustituido como Agente de Pagos, la Sociedad Gestora estará facultada para modificar la comisión en favor de la entidad sustituta que podrá ser superior a la establecida con BANCAJA en el Contrato de Agencia de Pagos.

En contraprestación a los servicios a realizar por el Agente de Pagos, el Fondo satisfará al mismo una comisión del 0,03% anual sobre los importes que se distribuyan a los tenedores de los Bonos, impuestos incluidos en su caso, en cada Fecha de Pago de los Bonos durante la vigencia del contrato, que se pagará en

la Fecha de Pago por Periodos de Devengo de Intereses vencidos, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

En el supuesto de que el Fondo no dispusiera de liquidez suficiente para satisfacer la totalidad de la comisión, los importes no pagados se acumularán sin penalidad alguna a la comisión que corresponda pagar en la siguiente Fecha de Pago, a no ser que se mantuviera dicha situación de iliquidez, en cuyo caso los importes debidos se irán acumulando hasta aquella Fecha de Pago en que dicha situación hubiese cesado.

El Contrato de Agencia de Pagos 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.

5. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

El inmovilizado financiero está compuesto por las 8.531 Préstamos Hipotecarios, correspondientes a 8.531 Certificados de Transmisión de Hipotecas emitidas por Banco Valencia que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribió al momento de la constitución de éste.

La adquisición de los Certificados de Transmisión de Hipotecas ascendió a un importe nominal y efectivo de 472.014.960,65 euros y fueron emitidas en su totalidad por Banco Valencia.

Los Certificados de Transmisión de Hipotecas tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representados por 8.531 títulos nominativos y referidas a una participación del cien por cien sobre el principal e intereses ordinarios y de demora de cada uno de los Préstamos Hipotecarios Participados.
- El tipo de interés nominal de cada Préstamo Hipotecario Participado y, por consiguiente, de cada Certificado de Transmisión de Hipoteca es variable. De acuerdo con cada uno de los contratos de los Préstamos Hipotecarios Participados, el tipo de interés se determina periódicamente a partir de un índice o tipo de referencia más un margen o diferencial.

Los índices o tipos de referencia utilizados son:

Tipo EURIBOR a 1 año, referencia interbancaria a 1 año definido como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación (EURIBOR). Dicho tipo lo publica el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado y se recoge en su Boletín estadístico.

Tipo MIBOR a 1 año (mercado hipotecario): tipo interbancario a 1 año definido como la media simple de los tipos de interés diarios a los que se han cruzado operaciones a plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios, durante los días hábiles del mes legal correspondiente. Los tipos diarios son, a su vez, los tipos medios ponderados por el importe de las operaciones realizadas a ese plazo durante el día. Dicho tipo lo publica el Banco de España.

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

- El tipo de interés nominal medio ponderado de la cartera de Préstamos Hipotecarios Participados al 31 de diciembre de 2004 es del 3,31%.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de cada uno de los Préstamos Hipotecarios Participados y dan derecho al Fondo, como titular del Certificado de transmisión de Hipoteca, a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la entidad emisora por los Préstamos Hipotecarios Participados, así como la totalidad de los intereses, incluidos los de demora, las

- indemnizaciones de los seguros de daños y las cantidades recuperadas en ejecuciones judiciales o extrajudiciales o los inmuebles adjudicados por este proceso.
- Los Préstamos Hipotecarios Participados fueron concedidos con el objeto de financiar la adquisición, construcción o rehabilitación de viviendas residenciales en España, o son subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores de viviendas.
 - Los Préstamos están garantizados con primera hipoteca sobre el pleno dominio del inmueble, debidamente constituida y registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad.
 - La entidad emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios, ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales, ni se establecen pactos de recompra de tales Certificados de Transmisión de Hipoteca.
 - La custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios Participados se atribuye por contrato a la entidad emisora, Banco Valencia (ver nota 4e).
 - Los Certificados de Transmisión de Hipotecas se encuentran depositadas en Banco Valencia (ver nota 4e).
 - Las condiciones que deben cumplir los Préstamos Hipotecarios Participados, según se recogen en la escritura de constitución del Fondo, fueron verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por la Deloitte & Touche España, S.L., emitiendo un informe a tal efecto.

El movimiento de este epígrafe ha sido el siguiente:

	Plazo Vencimiento		Total
	Largo	Corto	
Saldo al 23 de abril de 2004	472.014,96		472.014,96
Traspaso de corto a largo			
Amortizaciones:			
• Amortización cuota ordinaria	-17.090,86		-17.090,86
• Amortización anticipada total	-23.967,44		-23.967,44
• Amortización anticipada parcial	-4.757,53		-4.757,53
Traspaso de largo a corto	-24.518,49	24.518,49	0,00
Saldo al 31 de diciembre de 2004	401.680,64	24.518,49	426.199,13
	Importes en miles de euros		

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

El saldo al cierre del ejercicio correspondiente al principal a amortizar en las cuotas con vencimiento en el año 2005, ascendía a 24.518,49 miles de euros que se traspasan al epígrafe de deudores (ver nota 6a), siendo la fecha del último vencimiento de los Certificados de Transmisión de Hipoteca el 06 de marzo de 2033.

Al 31 de diciembre de 2004, la rúbrica "Ajustes por periodificación" del activo del balance de situación adjunto, incluye intereses devengados no vencidos correspondientes a los Certificados de Transmisión de Hipoteca por importe de 992,11 miles de euros (ver nota 8).

6. DEUDORES

a) Certificados de Transmisión de Hipoteca.

El saldo que figura en el balance corresponde al principal a amortizar en las cuotas con vencimiento en el año 2005, que asciende a 24.518,49 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 2004 de las cuotas vencidas y no cobradas de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, por impago de los prestatarios.

El movimiento habido hasta el 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

	Principal	Intereses	Total
Saldo al inicio	-	-	-
Adiciones	1.484,37	903,79	2.388,16
Recuperaciones	-1.417,24	-863,83	-2.281,07
Saldo al 31 de diciembre de 2004	67,13	39,96	107,09
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 (cuotas)	Principal %	Intereses ordinarios %
• Hasta 1 mes	245	55.320,53 82,41	32.285,63 80,79
• De 1 a 2 meses	38	7.616,22 11,35	4.847,96 12,13
• De 2 mes a 3 meses	14	2.642,74 3,94	1.713,83 4,29
• De 3 meses a 6 meses	7	1.086,80 1,62	858,89 2,15
• De 6 meses a 12 meses	3	459,48 0,68	253,80 0,64
• Más de 12 meses	-	-	-
Total	307	67.125,77 100,00	39.960,11 100,00
Importes en euros			

c) Otros deudores.

El saldo que figura en balance se corresponde con los cobros de principal e intereses realizados por los Deudores hipotecarios 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 de los saldos de la Cuenta de Tesorería que devenga un interés variable.

La Cuenta de Tesorería está abierta Bancaja en virtud del Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (ver nota 4a).

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

CUENTA DE TESORERÍA	Movimientos	Saldos
• Saldo al inicio		-
Ingresos	552.197,75	
Retiros	-536.247,76	
• Saldo al 31 de diciembre de 2004		15.949,99
Importes en miles de euros		

El importe de los intereses devengados no vencidos al 31 de diciembre de 2004 que asciende a 25,23 miles de euros, se encuentran registrados en la rúbrica de ajustes por periodificaciones del activo del balance de situación (ver nota 8).

8. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN (ACTIVO)

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2004, es la siguiente:

Intereses devengados pendientes de vencimiento de:	Importes
• Certificados Transmisión Hipoteca (ver nota 5)	601,27
• Permuta de Intereses (ver nota 12)	992,11
• Entidades de crédito (ver nota 7)	25,23
Total	1.618,61
	Importes en miles de euros

9. BONOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

Bonos de la Serie A:

Importe nominal	454.300.000,00 euros	
Número de Bonos	4.543	
Importe nominal unitario	100.000,00 euros	
Interés nominal anual	Variable, determinado trimestralmente. Interés resultante de la suma del Tipo de Interés de Referencia, EURIBOR a 3 meses de vencimiento, y un margen.	
Margen	0,185%	
Periodicidad de pago	Trimestral	
Fechas de Pago de intereses y amortización	24 de febrero, 24 de mayo, 24 de agosto y 24 de noviembre de cada año, en su caso, el siguiente Día Hábil.	
Amortización	La amortización del principal de los Bonos de la Serie A se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago desde que comience su amortización hasta completar su importe nominal total, por el importe de los Fondos Disponibles para Amortización aplicado en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie A, conforme a las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre cada Serie, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie A mediante la reducción del nominal de cada Bono de la Serie A. La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie A tendrá lugar en la primera Fecha de Pago (24 de agosto de 2004). La amortización final de los Bonos de la Serie A será en la Fecha de Vencimiento Final (24 de febrero de 2036 o, si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil), sin perjuicio de las amortizaciones parciales previstas y de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, proceda a la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Final.	
Agencias de Calificación	Moody's Investors Service España S.A.	Fitch Ratings Easoña, S.A.
	Moody's	Fitch
Calificación inicial	Aaa	AAA
Calificación actual	Aaa	AAA

Bonos de la Serie B:

Importe nominal	11.800.000,00 euros	
Número de Bonos	118	
Importe nominal unitario	100.000,00 euros	
Interés nominal anual	Variable, determinado trimestralmente. Interés resultante de la suma del Tipo de Interés de Referencia, EURIBOR a 3 meses de vencimiento, y un margen.	
Margen	0,530%	
Periodicidad de pago	Trimestral	
Fechas de Pago de intereses y amortización	24 de febrero, 24 de mayo, 24 de agosto y 24 de noviembre de cada año, en su caso, el siguiente Día Hábil.	
Amortización	<p>La amortización del principal de los Bonos de la Serie B se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago desde que comience su amortización hasta completar su importe nominal total, por el importe de los Fondos Disponibles para Amortización aplicado en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie B, conforme a las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre cada Serie, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie B mediante la reducción del nominal de cada Bono de la Serie B.</p> <p>La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie B tendrá lugar en la inmediata Fecha de Pago posterior a la Fecha de Pago en la que el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B y el de la Serie C sean, respectivamente, iguales o mayores al 5,00% y al 2,50% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos. No obstante, las amortizaciones parciales de los Bonos de la Serie B podrán interrumpirse en determinadas circunstancias previstas en la reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre cada Serie.</p> <p>La amortización final de los Bonos de la Serie B será en la Fecha de Vencimiento Final (24 de febrero de 2036 o, si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil), sin perjuicio de las amortizaciones parciales previstas y de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, proceda a la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Final.</p>	
Agencia de calificación	Moody's Investors Service España S.A.	Fitch Ratings Esoaña, S.A.
	Moody's	Fitch
Calificación inicial	A2	A+
Calificación actual	A2	A+

Bonos de la Serie C:

Importe nominal	5.900.000,00 euros	
Número de Bonos	59	
Importe nominal unitario	100.000,00 euros	
Interés nominal anual	Variable, determinado trimestralmente. Interés resultante de la suma del Tipo de Interés de Referencia, EURIBOR a 3 meses de vencimiento, y un margen.	
Margen	1,050%	
Periodicidad de pago	Trimestral	
Fechas de Pago de intereses y amortización	24 de febrero, 24 de mayo, 24 de agosto y 24 de noviembre de cada año, en su caso, el siguiente Día Hábil.	
Amortización	<p>La amortización del principal de los Bonos de la Serie C se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago desde que comience su amortización hasta completar su importe nominal total, por el importe de los Fondos Disponibles para Amortización aplicado en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie C, conforme a las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre cada Serie, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie C mediante la reducción del nominal de cada Bono de la Serie C.</p> <p>La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie C tendrá lugar en la inmediata Fecha de Pago posterior a la Fecha de Pago en la que el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B y el de la Serie C sean, respectivamente, iguales o mayores al 5,00% y al 2,50% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos. No obstante, las amortizaciones parciales de los Bonos de la Serie C podrán interrumpirse en determinadas circunstancias previstas en la reglas de Distribución de los Fondos</p>	

Disponibles para Amortización entre cada Serie.

La amortización final de los Bonos de la Serie C será en la Fecha de Vencimiento Final (24 de febrero de 2036 o, si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil), sin perjuicio de las amortizaciones parciales previstas y de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, proceda a la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Final.

Agencia de calificación	Moody's Investors Service España S.A.	Fitch Ratings Esoaña, S.A.
	Moody's	Fitch
Calificación inicial	Baa3	BBB+
Calificación actual	Baa3	BBB+

Amortización de las tres Series de Bonos

a) Amortización final.

La Fecha de Vencimiento Final es el 24 de febrero de 2036 o, si éste un fuera un Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de las amortizaciones parciales de los Bonos y de que la Sociedad Gestora proceda a la amortización anticipada.

b) Amortización parcial.

Con independencia de la Fecha de Vencimiento Final y sin perjuicio de la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos en caso de Liquidación Anticipada del Fondo, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, procederá a efectuar amortizaciones parciales de los Bonos de cada Serie en las Fechas de Pago con arreglo a las condiciones concretas de amortización para cada una de las Series .

c) Amortización anticipada de los Bonos.

Con independencia de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de amortizar los Bonos de cada Serie en la Fecha de Vencimiento Final o de las amortizaciones parciales en cada Fecha de Pago, según se establece en los apartados anteriores, la Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV estará facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada ("Amortización Anticipada"), en una Fecha de Pago, de la totalidad de la Emisión de Bonos, de conformidad con los Supuestos de Liquidación Anticipada.

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

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

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

El movimiento de este epígrafe ha sido el siguiente:

	SERIE A	SERIE B	SERIE C	TOTAL
Saldo de Inicio	454.300,00	11.800,00	5.900,00	472.000,00
• Amortizaciones:	-35.845,95			-35.845,95
Saldo al 31 de diciembre de 2004	418.454,05	11.800,00	5.900,00	436.154,05
	Importes en miles de euros			

Al 31 de diciembre de 2004 se han devengado costes financieros no vencidos de Bonos de Titulización de Activos por importe de 1.097,12 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Ajustes por periodificación" en el pasivo del balance de situación adjunto (ver nota 11 c).

10. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO**Préstamo Subordinado**

La situación al 31 de diciembre de 2004 del Préstamo Subordinado (ver nota 4b) es la siguiente:

	Saldo	Tipo	Vencimiento
Préstamo Subordinado	6.372,00	7,977 % Euribor 3 meses + Remuneración Variable	Hasta el 24.02.2036 o fecha de liquidación anticipada
Importes en miles de euros			

El movimiento del Préstamo Subordinado ha sido el siguiente:

PRÉSTAMO SUBORDINADO	Importes
Saldo de Inicio	-
• Disposiciones	6.372,00
• Amortizaciones	-
• Liquidación intereses	-299,13
• Pago intereses	299,13
Saldo al 31 de diciembre de 2004	6.372,00
Importes de miles de euros	

Al 31 de diciembre de 2004 existe una remuneración variable devengada y no vencida del Préstamo Subordinado por importe de 328,45 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "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 2004 del Préstamo para Gastos Iniciales (ver nota 4c) es la siguiente:

	Saldo	Tipo interés	Vencimiento
Préstamo para Gastos Iniciales	870,61	4,177 % Euribor 3 meses + Margen	Hasta el 24.02.2036 o fecha de liquidación anticipada
Importes en miles de euros			

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

PRÉSTAMO PARA GASTOS INICIALES	Importes
Saldo de Inicio	-
• Disposiciones	970,00
• Amortizaciones	-99,39
• Liquidación intereses	-22,61
• Pago intereses	22,61
Saldo al 31 de diciembre de 2004	870,61
Importes de miles de euros	

Al 31 de diciembre de 2004 existen intereses devengados y no vencidos de los Préstamos por importe de 57,49 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Ajustes por periodificación" en el pasivo del balance de situación adjunto (ver nota 11c).

11. ACREEDORES A CORTO PLAZO**a) Administraciones Públicas.**

El saldo que figura en el balance adjunto se corresponde con las retenciones a cuenta practicadas en el pago de intereses de los Bonos de Titulización de Activos que asciende a 5,94 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 2004 es la siguiente:

	Importes
Deudas por remuneración Rdto. Variable Ptmo. Subordinado	91,41
Saldo al 31 de diciembre de 2004	91,41
Importes en miles de euros	

c) Ajustes por periodificación (Pasivo).

La composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

Intereses y comisiones devengadas pendientes de vencimiento	Importes
Intereses de:	
Préstamos (ver nota 10)	57,49
Bonos de Titulización de Activos (ver nota 9)	1.097,12
Permuta de Intereses (ver nota 12)	1.799,45
Total	2.954,06
Comisiones de:	
Administración de los Préstamos Hipotecarios	4,49
Gestión del Fondo	5,30
Agencia de Pagos de la Emisión de Bonos	8,99
Agencia de Calificación de la Emisión de Bonos	11,66
Rendimiento variable Préstamo Subordinado (ver nota 10)	328,45
Total	358,89
Total	3.312,95
Importes en miles de euros	

12. CUENTAS DE ORDEN

El detalle de este epígrafe del Balance de situación adjunto es el siguiente:

CUENTAS DE ORDEN	Importes
Fondo de Reserva	
Fondo de Reserva	6.372,00
Permuta Financiera	
Permuta de Intereses a recibir	992,11
Permuta de Intereses a pagar	1.799,45
Total	9.163,56
Importes en miles de euros	

Permuta de Intereses.

El importe de los intereses devengados no vencidos al 31 de diciembre de 2004 de la parte correspondiente a la cobertura de la permuta financiera de intereses a pagar asciende a 1.799,45 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 2004 de la parte correspondiente a la cobertura de la permuta financiera de intereses a cobrar asciende a 992,11 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 1.303,19 miles de euros se corresponde con el quebranto neto del ejercicio, representado por unos ingresos de 6.526,48 miles de euros y unos costes de 7.829,67 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 2004 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 2004 han ascendido a 1,50 miles de euros.

15. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre de 2004 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 2004 es el que se recoge en la página siguiente:

VALENCIA HIPOTECARIO 1 Fondo de Titulización de Activos
Cuadro de Financiación al 31 de diciembre en euros

APLICACIONES DE FONDOS		ORÍGENES DE FONDOS	
	2004		2004
Recursos aplicados en las operaciones	-	Recursos procedentes de las operaciones	126.985,07
Gastos de establecimiento y formalización de deuda	952.388,18	Deudas a largo plazo	
Adquisiciones del inmovilizado financiero		Bonos de Titulización de Activos	472.000.000,00
Certificados de transmisión de hipoteca	472.014.960,65	Préstamo para Gastos Iniciales	970.000,00
Amortización o traspaso a corto plazo de:		Préstamo Subordinado	6.372.000,00
Deudas a largo plazo		Amortización o traspaso a corto plazo de:	
De Bonos de Titulización de Activos	35.845.950,91	Inmovilizaciones financieras	
De Préstamo para Gastos Iniciales	99.386,05	De Certificados de transmisión de Hipoteca	70.334.315,17
De Préstamo Subordinado	-		
Total aplicaciones de fondos	508.912.685,79	Total orígenes de fondos	549.803.300,24
Exceso de orígenes sobre aplicaciones	40.890.614,45	Exceso aplicaciones sobre orígenes	-

A) VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	2004	
	Aumentos	Disminuciones
Deudores	26.732.317,76	-
Acreedores	-	97.352,35
Tesorería	15.949.985,63	-
Ajustes por periodificaciones	-	1.694.336,59
Totales	42.682.303,39	1.791.688,94
Variación de Capital Circulante		40.890.614,45

B) AJUSTES A REALIZAR PARA LLEGAR A LOS RECURSOS DE LAS OPERACIONES	2004
Resultado del ejercicio	0,00
Aumentos:	
Dotaciones a la amortización	
- Gastos de constitución	126.985,07
Total aumentos	
Recursos procedentes de las operaciones (Total)	126.985,07

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

D. Roberto Vicario Montoya
Presidente

D. Luis Bach Gómez

D. José Luis Domínguez de Posada

D. Mario Masiá Vicente

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

D. Jorge Sáenz de Miera, en representación de Deutsche Bank Credit, S.A. (excusa su asistencia por motivos profesionales y delega su representación y voto en D. Mario Masiá Vicente)

D. Pedro M^a. Urresti Laca, en representación de J.P. Morgan España, S.A. (excusa su asistencia por motivos profesionales y delega su representación y voto en D. Mario Masiá Vicente)

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 2005, de las Cuentas Anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria) de "VALENCIA HIPOTECARIO 1 Fondo de Titulización de Activos" correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2004, contenidas en las 28 páginas anteriores, numeradas de la 1 a la 28, 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 2005


Belén Rico Arévalo.
Secretaria no Consejera

VALENCIA HIPOTECARIO 1
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN
EJERCICIO 2004

FORMULADO POR

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



VALENCIA HIPOTECARIO 1 Fondo de Titulización de Activos (el "Fondo") se constituyó mediante escritura pública otorgada el 23 de ABRIL de 2004 por Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, agrupando 8.531 Préstamos Hipotecarios por un importe total de 472.014.960,65 euros que corresponden a 8.531 Certificados de Transmisión de Hipoteca por el mismo importe, emitidos por Banco de Valencia, S.A., en esa misma fecha.

Asimismo, con fecha 28 de abril de 2004 se procedió a la puesta en circulación de la emisión de los Bonos de Titulización de Activos por un importe nominal total de 472.000.000,00 euros integrados por 4.543 Bonos de la Serie A, 118 Bonos de la Serie B y 59 Bonos de la Serie C, representados en anotaciones en cuenta de 100.000,00 euros de valor unitario.

Con fecha 23 de abril de 2004, 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 Activos.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, integrado, en cuanto a su activo, por los Certificados de Transmisión de Hipotecas que agrupa, los gastos de constitución y la Cuenta de Tesorería, y en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización de Activos emitidos, el Préstamo Subordinado y el Préstamo para Gastos Iniciales, de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo es nulo. Adicionalmente, el Fondo tiene concertado la Permuta de Intereses que figurará en cuentas de orden.

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los Certificados de Transmisión de Hipotecas que agrupa. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe del Saldo Vivo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial, siempre y cuando puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas y cada una de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos emitidos.

El Fondo está regulado 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 y por la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Mobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, regulaciones posteriores, así como por la propia escritura de constitución.

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 tendrán la consideración de rendimientos de capital mobiliario y por tanto podrán estar sujetos a retención de acuerdo con las normas fiscales que les sean aplicables.

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

• Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería)	Bancaja
• Préstamo Subordinado	Banco de Valencia
• Préstamo para Gastos Iniciales	Banco de Valencia
• Permuta de Intereses	Banco de Valencia y Bancaja
• Administración de los Préstamos Hipotecarios Participados y Depósito de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca	Banco de Valencia
• Dirección, Aseguramiento y Colocación de la Emisión de Bonos	Bancaja y JPMorgan
• Agencia de Pagos de los Bonos	Bancaja

1. CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECAS

Los 8.531 Certificados de Transmisión de Hipotecas que se agrupan en el Fondo han sido emitidas sobre 8.531 Préstamos Hipotecarios cuyos capitales pendientes a la fecha de emisión ascendían a 472.014.960,65 euros. Los Certificados de Transmisión de Hipoteca están representadas en títulos nominativos y se emiten por el plazo restante de vencimiento de cada uno de los Préstamos Hipotecarios, participando del cien por cien del principal e intereses ordinarios y de demora de cada uno de ellos .

1) Movimientos de la cartera de Certificados de Transmisión de Hipotecas

El movimiento mensual de la cartera de Certificados de Transmisión de Hipoteca es el siguiente:

	Participaciones vivas	Amortización de Principal		Principal pendiente amortizar		Principal Medio anual (2)
		Ordinaria (1)	Anticipada	Saldo (fin de mes)	% (factor)	
2004-23.04	8.531			472.014.960,65	100	
2004	8.047	17.090.859,24	28.724.969,40	426.199.132,01	90,29	449.451.621,55
Total		17.090.859,24	28.724.969,40			
2004	Abr	8.512	642.190,63	1.254.112,75	470.118.657,27	99,60
	May	8.449	2.092.943,39	3.702.196,24	464.323.517,64	98,37
	Jun	8.388	2.071.493,05	3.392.403,08	458.859.621,51	97,21
	Jul	8.332	2.068.364,32	3.161.050,81	453.630.206,38	96,11
	Ago	8.280	2.068.133,03	2.688.510,72	448.873.562,63	95,10
	Sep	8.230	2.047.734,55	2.891.589,35	443.934.238,73	94,05
	Oct	8.173	2.043.305,31	3.165.284,32	438.725.649,10	92,95
	Nov	8.104	2.043.376,30	3.924.837,71	432.757.435,09	91,68
	Dic	8.047	2.013.318,66	4.544.984,42	426.199.132,01	90,29
Total		17.090.859,24	28.724.969,40			

Importes en euros

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

(2) En 2004, principal medio entre el 23.04.2004 y el 31.12.2004

2) Morosidad

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

Antigüedad Deuda	Número recibos	Importe Impagado			Importe en Dudosos			Importe Provisionado
		Principal	Intereses Ordinarios	Total	Principal	Intereses	Total	
Hasta 1 mes	245	55.320,53	32.285,63	87.606,16				
De 1 a 2 meses	38	7.616,22	4.847,96	12.464,18				
De 2 a 3 meses	14	2.642,74	1.713,83	4.356,57				
De 3 a 6 meses	7	1.086,80	858,89	1.945,69				
De 6 a 12 meses	3	459,48	253,80	713,28				
Más de 12 meses	-	-	-	-				
Totales	307	67.125,77	39.960,11	107.085,88				

Importes en euros

La distribución por la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada de los Certificados de Transmisión de Hipotecas en situación de impago, con información del principal pendiente de vencer y el valor de tasación inicial de la garantía inmobiliaria, es la siguiente:

Antigüedad Deuda	Número Préstamos	Importe impagado			Deuda pendiente vencer	Deuda Total	Valor Tasación Inmueble	% Deuda / v. tasación
		Principal	Intereses ordinarios	Total				
Hasta 1 mes	207	46.383,36	26.258,93	72.642,29	10.413.371,98	10.486.014,27	19.621.937,60	53,44%
De 1 a 2 meses	24	10.949,94	6.679,41	17.629,35	1.368.411,05	1.386.040,40	2.476.882,04	55,96%
De 2 a 3 meses	10	6.109,13	4.121,04	10.230,17	519.015,26	529.245,43	784.498,94	67,46%
De 3 a 6 meses	3	2.292,77	2.151,45	4.444,22	169.778,00	174.222,22	257.834,19	67,57%
De 6 a 12 meses	1	1.390,57	749,28	2.139,85	27.768,28	29.908,13	58.298,17	51,30%
Más de 12 meses	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	245	67.125,77	39.960,11	107.085,88	12.498.344,57	12.605.430,45	23.199.450,94	54,34%

Importes en euros

3) Estados de la cartera de Certificados de Transmisión de Hipoteca al 31 de diciembre de 2004 según las características más representativas.

Formalización

Los Préstamos Hipotecarios participados fueron formalizados en fechas comprendidas entre los años 1993 y 2003. La distribución por años se muestra en el siguiente cuadro:

Año Formaliz	SITUACIÓN AL 31/12/2004				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Número	%	Principal pendiente	%	Número	%	Principal pendiente	%
1993	2	0,03	35.514,24	0,01	2	0,01	40.904,05	0,01
1994	23	0,30	530.391,97	0,13	24	0,28	662.452,38	0,14
1995	39	0,48	1.161.312,41	0,27	44	0,52	1.403.696,56	0,30
1996	183	2,27	5.367.545,35	1,26	197	2,31	6.171.142,37	1,30
1997	551	6,85	18.108.225,76	4,25	592	6,94	20.789.711,75	4,40
1998	932	11,58	35.905.061,91	8,42	991	11,62	40.391.731,74	8,56
1999	1.084	13,47	45.747.789,16	10,73	1.148	13,46	50.636.114,98	10,73
2000	1.064	13,22	50.592.323,73	11,87	1.125	13,19	56.077.280,21	11,88
2001	1.596	19,83	90.686.315,34	21,28	1.684	19,74	100.022.366,81	21,19
2002	2.243	27,87	151.351.308,78	35,51	2.369	27,77	166.222.744,62	35,22
2003	330	4,10	26.713.343,36	6,27	355	4,16	29.596.815,18	6,27
Total	8.047	100,00	426.199.132,01	100,00	8.531	100,00	472.014.960,65	100,00

Importes en euros

Capital pendiente

El importe individual del principal pendiente de amortizar de cada uno de los Préstamos Hipotecarios participados se encuentra entre 1.695,82 y 289.013,58 euros. La distribución de la cartera por el principal pendiente de amortizar es la siguiente:

Intervalo Principal pendiente	SITUACIÓN AL 31/12/2004				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm	%	Principal pendiente	%	Núm	%	Principal Pendiente	%
0,00 - 6.010,12	3	0,04	8.528,81	0,00	-	-	-	-
6.010,12 - 12.020,24	18	0,22	175.514,10	0,03	-	-	-	-
12.020,24 - 18.030,36	440	5,47	6.996.938,84	1,64	275	3,23	4.591.569,46	0,98
18.030,36 - 24.040,48	791	9,83	16.743.138,88	3,93	779	9,14	16.519.662,90	3,51
24.040,48 - 30.050,61	819	10,18	22.051.150,97	5,17	906	10,62	24.472.989,84	5,18
30.050,61 - 36.060,73	806	10,02	26.496.383,31	6,22	858	10,06	28.411.094,55	6,02
36.060,73 - 42.070,85	814	10,12	31.789.347,84	7,46	828	9,71	32.367.325,27	6,86
42.070,85 - 48.080,97	660	8,20	29.703.093,22	6,97	731	8,57	32.907.449,35	6,97
48.080,97 - 54.091,09	610	7,58	31.143.249,63	7,31	660	7,74	33.676.037,63	7,13
54.091,09 - 60.101,21	540	6,71	30.742.526,08	7,21	605	7,09	34.456.535,72	7,30
60.101,21 - 66.111,33	443	5,51	27.951.934,24	6,56	471	5,52	29.700.527,44	6,29
66.111,33 - 72.121,45	398	4,95	27.417.105,10	6,43	454	5,32	31.308.727,93	6,63
72.121,45 - 78.131,57	299	3,72	22.435.492,66	5,26	328	3,84	24.614.847,51	5,21
78.131,57 - 84.141,69	259	3,22	20.982.531,57	4,92	287	3,36	23.266.275,92	4,93
84.141,69 - 90.151,82	206	2,56	17.891.112,88	4,20	235	2,75	20.384.935,54	4,32
90.151,82 - 96.161,94	184	2,29	17.119.931,78	4,02	207	2,43	19.269.231,31	4,08
96.161,94 - 102.172,06	118	1,47	11.714.774,28	2,75	147	1,72	14.531.377,53	3,08
102.172,06 - 108.182,18	118	1,47	12.386.603,87	2,91	139	1,63	14.604.728,98	3,09
108.182,18 - 114.192,30	104	1,29	11.562.843,96	2,71	114	1,34	12.689.456,71	2,69
114.192,30 - 120.202,42	72	0,89	8.446.042,40	1,98	86	1,01	10.042.295,99	2,13
120.202,42 - 126.212,54	53	0,66	6.519.706,18	1,53	65	0,76	7.992.432,25	1,69
126.212,54 - 132.222,66	50	0,62	6.471.620,88	1,52	56	0,66	7.218.973,88	1,53
132.222,66 - 138.232,78	46	0,57	6.181.278,19	1,45	62	0,73	8.391.708,36	1,78
138.232,78 - 144.242,90	38	0,47	5.359.347,95	1,26	43	0,50	6.047.864,73	1,28
144.242,91 - 150.253,03	25	0,31	3.673.520,33	0,86	37	0,43	5.434.652,09	1,15
150.253,03 - 156.263,15	21	0,26	3.229.249,01	0,76	24	0,28	3.675.926,02	0,78
156.263,15 - 162.273,27	17	0,21	2.709.351,73	0,64	18	0,21	2.872.500,97	0,61
162.273,27 - 168.283,39	19	0,24	3.136.901,09	0,74	19	0,22	3.160.982,10	0,67
168.283,39 - 174.293,51	18	0,22	3.090.473,11	0,73	18	0,21	3.080.197,64	0,65
174.293,51 - 180.303,63	9	0,11	1.594.148,83	0,37	15	0,18	2.648.426,13	0,56
180.303,63 - 186.313,75	8	0,10	1.469.700,48	0,34	9	0,11	1.651.925,61	0,35
186.313,75 - 192.323,87	10	0,12	1.893.155,56	0,44	8	0,09	1.510.087,62	0,32
192.323,87 - 198.333,99	3	0,04	583.528,19	0,14	12	0,14	2.341.427,11	0,50
198.333,99 - 204.344,12	6	0,07	1.205.940,48	0,28	6	0,07	1.215.329,87	0,26
204.344,12 - 210.354,24	1	0,01	208.353,99	0,05	6	0,07	1.242.082,79	0,26
210.354,24 - 216.364,36	3	0,04	638.575,62	0,15	2	0,02	427.225,48	0,09
216.364,36 - 222.374,48	3	0,04	663.886,97	0,16	2	0,02	434.903,20	0,09
222.374,48 - 228.384,60	2	0,02	455.740,92	0,11	3	0,04	677.550,10	0,14
228.384,60 - 234.394,72	3	0,04	695.413,23	0,16	1	0,01	233.637,32	0,05
234.394,72 - 240.404,84	1	0,01	240.729,88	0,06	3	0,04	709.878,75	0,15
240.404,84 - 246.414,96	3	0,04	768.123,70	0,18	1	0,01	245.962,51	0,05
246.414,96 - 252.425,08	1	0,01	259.552,36	0,06	2	0,02	499.427,31	0,11
252.425,08 - 258.435,20	1	0,01	269.016,97	0,06	1	0,01	261.135,10	0,06
258.435,20 - 264.445,33	1	0,01	270.577,13	0,06	3	0,04	798.477,41	0,17
264.445,33 - 270.455,45	1	0,01	279.957,66	0,07	1	0,01	276.033,69	0,06
270.455,45 - 276.465,57	1	0,01	284.023,57	0,07	1	0,01	280.525,40	0,06
276.465,57 - 282.475,69	1	0,01	289.013,58	0,07	1	0,01	286.571,92	0,06
282.475,69 - 288.485,81	3	0,04	8.528,81	0,00	2	0,02	584.045,71	0,12
288.485,81 - 294.495,93	18	0,22	175.514,10	0,03	275	3,23	4.591.569,46	0,98
294.495,93 - 300.506,05								
Total	8.047	100,00	426.199.132,01	100,00	8.531	100,00	472.014.960,65	100,00
Mínimo			1.695,82				15.204,47	
Máximo			289.013,58				294.287,37	
Medio			52.963,73				55.329,38	
Importes en euros								

Índices de referencia

La totalidad de los Préstamos Hipotecarios participados son a interés variable, efectuándose la determinación del tipo de interés nominal anualmente, de acuerdo con la escritura 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 Referencia	Número	%	Principal Pendiente	%	% Tipo Interés Nominal	Margen s/índice Referencia
EURIBOR a 1 año	4.378	54,4	276.834.313,01	64,96	3,24%	0,86%
MIBOR a 1 año	2.133	26,51	85.713.083,83	20,11	3,34%	0,98%
Mercado Hipotecario Conjunto de Entidades	1.536	19,09	63.651.735,17	14,93	3,61%	0,14%
Total	8.047	100,0	426.199.132,01	100,0	3,31%	0,78%
						Medias ponderadas por principal pendiente

Tipo EURIBOR a 1 año: referencia interbancaria a 1 año definido como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación (EURIBOR). Dicho tipo lo publica el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado y se recoge en su Boletín estadístico.

Tipo Mibor a 1 año (mercado hipotecario): tipo interbancario a 1 año definido como la media simple de los tipos de interés diarios a los que se han cruzado operaciones a plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios, durante los días hábiles del mes legal correspondiente. Los tipos diarios son, a su vez, los tipos medios ponderados por el importe de las operaciones realizadas a ese plazo durante el día. Dicho tipo lo publica el Banco de España.

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

Tipo de interés nominal

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

Intervalo % Tipo Nominal	SITUACIÓN AL 31/12/2004				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal Pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
2,00-2,49	2	0,02	59.764,56	0,02	4	0,05	203.014,34	0,05
2,50-2,99	619	7,69	49.152.235,38	11,53	712	8,35	56.971.984,71	12,07
3,00-3,49	3.683	45,77	216.188.705,67	50,72	3.901	45,73	241.935.526,62	51,26
3,50-3,99	3.349	41,62	147.229.150,29	34,54	2.900	33,99	133.846.154,66	28,36
4,00-4,49	334	4,15	11.750.743,32	2,76	806	9,45	31.366.386,20	6,65
4,50-4,99	24	0,30	790.601,09	0,19	127	1,49	4.859.346,45	1,03
5,00-5,49	36	0,45	1.027.931,70	0,24	74	0,87	2.612.617,13	0,55
5,50-5,99	-	-	-	-	6	0,07	163.577,69	0,03
6,00-6,49	-	-	-	-	-	-	-	-
6,50-6,99	-	-	-	-	1	0,01	56.352,85	0,01
Total	8.047	100,0	426.199.132,01	100,0	8.531	100,0	472.014.960,65	100,0
Mínimo				2,41%				2,08%
Máximo				5,25%				6,50%
Medio ponderado por Principal pendiente				3,31%				3,35%
Importes en euros								

Principal pendiente/Valor de tasación

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

SITUACIÓN AL 31/12/2004					SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
Intervalo	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
00,01- 10,00	29	0,35	486.219,56	0,11	12	0,14	272.611,94	0,06
10,01- 20,00	257	3,19	6.873.452,26	1,61	163	1,91	4.519.238,33	0,96
20,01- 30,00	605	7,52	20.801.849,47	4,88	507	5,94	17.148.092,00	3,63
30,01- 40,00	939	11,67	36.984.167,56	8,68	876	10,27	35.774.347,12	7,58
40,01- 50,00	1.230	15,29	56.587.103,29	13,28	1.173	13,75	55.140.058,08	11,68
50,01- 60,00	1.663	20,67	87.619.201,89	20,56	1.700	19,93	90.335.777,40	19,14
60,01- 70,00	2.047	25,44	125.121.339,13	29,36	2.122	24,87	128.075.796,36	27,13
70,01- 80,00	1.277	15,87	91.725.798,85	21,52	1.978	23,19	140.749.039,42	29,82
Total	8.047	100,0	426.199.132,01	100,0	8.531	100,0	472.014.960,65	100,0
% Principal Pendiente/ Valor de Tasación:								
Mínimo			2,66%				5,82%	
Máximo			77,66%				79,28%	
Medio ponderado por Principal pendiente			56,90%				59,47%	
Importes en euros								

Vencimiento final

Los Préstamos Hipotecarios participados tienen fecha de vencimiento final entre los años 2005 y 2038. La distribución por años se muestra en el siguiente cuadro

SITUACIÓN AL 31/12/2004					SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
Año de Vencimiento	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
2004	-	-	-	-	1	0,01	32.365,78	0,01
2005	1	0,01	1.785,89	0,00	-	-	-	-
2006	2	0,02	29.669,68	0,01	-	-	-	-
2007	56	0,70	1.145.675,98	0,27	56	0,66	1.466.393,87	0,32
2008	85	1,06	1.818.049,15	0,43	86	1,01	2.240.145,34	0,47
2009	106	1,32	2.525.596,11	0,59	110	1,28	3.134.061,68	0,66
2010	123	1,53	3.309.941,15	0,78	133	1,55	4.077.814,93	0,86
2011	267	3,32	8.247.636,81	1,94	287	3,36	9.645.338,82	2,04
2012	446	5,54	14.291.266,03	3,35	482	5,65	16.832.528,50	3,57
2013	443	5,51	15.431.299,62	3,62	475	5,57	17.805.604,81	3,77
2014	470	5,84	16.790.772,65	3,94	494	5,79	18.929.569,94	4,01
2015	366	4,55	13.828.662,66	3,24	382	4,48	15.188.230,18	3,22
2016	430	5,34	18.199.975,75	4,27	458	5,37	20.750.658,88	4,40
2017	601	7,46	29.840.787,50	7,00	645	7,56	33.668.631,55	7,13
2018	428	5,32	19.827.256,71	4,65	452	5,30	22.013.356,26	4,66
2019	388	4,82	17.550.893,60	4,12	409	4,79	19.196.267,27	4,07
2020	474	5,89	25.311.955,43	5,94	489	5,73	27.129.159,71	5,75
2021	641	7,97	38.705.506,73	9,08	678	7,95	42.736.372,89	9,05
2022	837	10,39	55.999.270,01	13,13	878	10,29	60.566.379,48	12,83
2023	238	2,96	15.312.401,25	3,59	255	2,99	16.910.373,80	3,58
2024	229	2,85	12.722.735,70	2,99	243	2,85	13.738.778,98	2,91
2025	206	2,56	13.120.821,99	3,08	224	2,63	14.373.479,97	3,05
2026	351	4,36	25.725.062,79	6,04	382	4,48	28.535.072,36	6,05
2027	598	7,43	51.046.736,71	11,97	642	7,53	55.996.262,35	11,86
2028	150	1,86	14.488.213,98	3,40	158	1,85	15.659.549,15	3,32
2029	7	0,09	713.777,31	0,17	4	0,05	421.700,81	0,09
2030	12	0,15	1.092.406,84	0,26	11	0,13	1.035.634,05	0,22
2031	23	0,29	1.993.811,34	0,47	23	0,27	2.043.977,42	0,43
2032	56	0,70	5.661.786,52	1,33	61	0,72	6.363.212,52	1,35
2033	13	0,16	1.465.376,12	0,34	13	0,15	1.524.039,35	0,32
Total	8.047	100,0	426.199.132,01	100,0	8.531	100,0	472.014.960,65	100,0
Vencimiento Final								
Mínimo			24.05.2005				28.05.2004	
Máximo			06.03.2033				06.03.2033	
Medio ponderado por principal pendiente			05.03.2021				20.01.2021	
Importes en euros								

Localización geográfica

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

Región	SITUACIÓN AL 31/12/2004				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
Andalucía	516	6,42	24.441.112,70	5,74	555	6,52	27.417.790,84	5,82
Aragón	189	2,35	14.850.358,03	3,48	194	2,27	15.657.038,17	3,32
Baleares	2	0,02	62.501,90	0,01	2	0,02	67.698,63	0,01
Canarias	1	0,01	58.582,57	0,01	1	0,01	60.289,33	0,01
Castilla y León	1	0,01	29.028,87	0,01	1	0,01	30.444,77	0,01
Castilla-La Mancha	14	0,17	943.391,16	0,22	14	0,16	971.326,94	0,21
Cataluña	12	0,15	893.663,90	0,21	13	0,15	1.041.107,52	0,22
Madrid	293	3,64	28.335.677,02	6,65	311	3,65	31.126.748,72	6,59
Murcia	1.874	23,29	86.299.071,69	20,25	2.003	23,48	96.924.554,30	20,53
Navarra	17	0,21	2.086.206,78	0,49	17	0,20	2.143.946,10	0,45
La Rioja	17	0,21	1.604.622,42	0,38	20	0,23	1.879.722,48	0,40
Comunidad Valenciana	5.108	63,48	266.467.099,15	62,52	5.397	63,26	294.560.770,86	62,40
País Vasco	3	0,04	127.815,82	0,03	3	0,04	133.521,99	0,03
Total	8.047	100,0	426.199.132,01	100,0	8.531	100,0	472.014.960,65	100,0

Importes en euros

4) Tasa de amortización anticipada

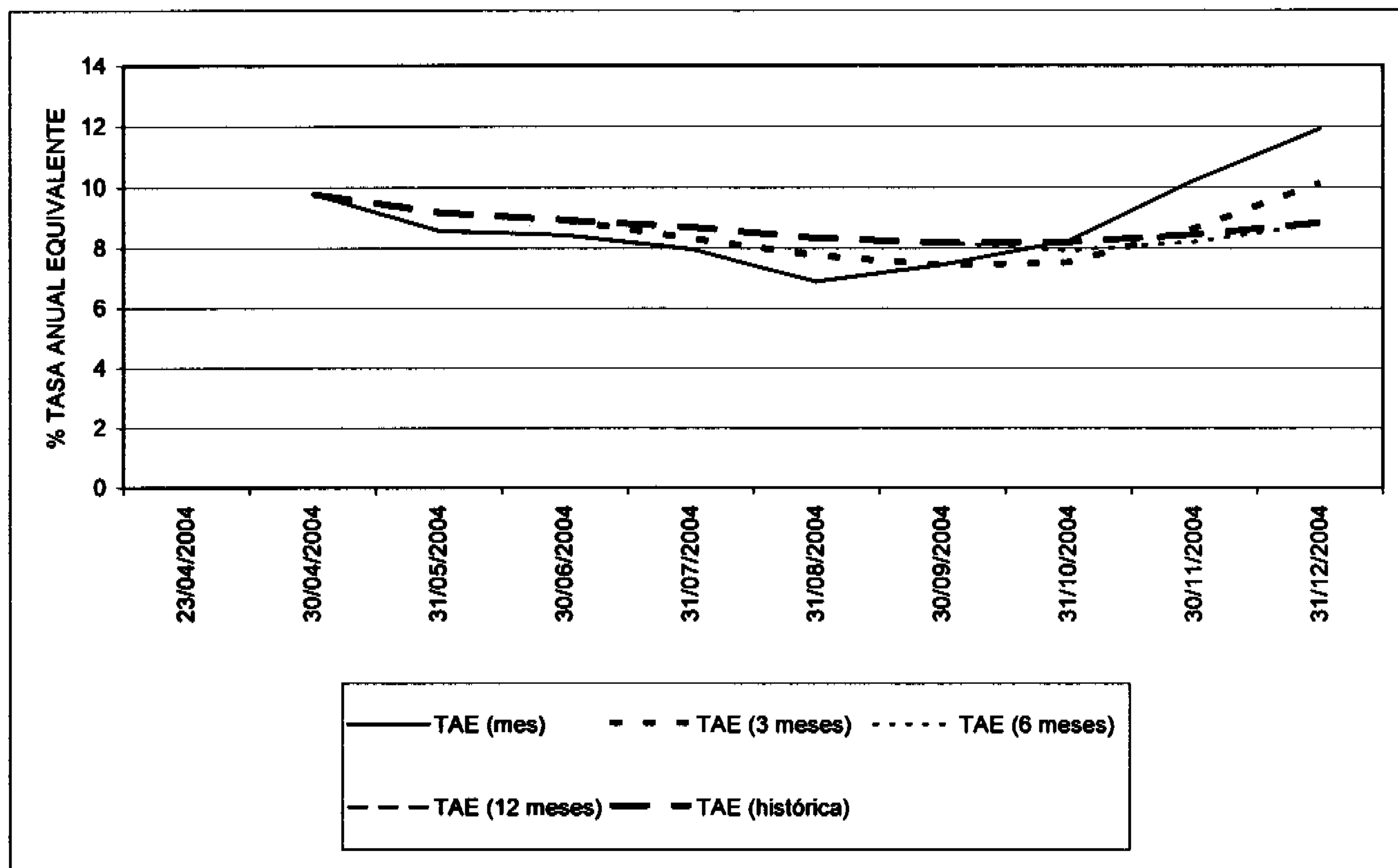
La evolución a lo largo del ejercicio de la tasa mensual de amortización anticipada y la tasa anual equivalente, además del valor promedio de dichas tasas con datos agregados móviles trimestrales, semestrales y anuales, es la siguiente:

	Principal pendiente (1)	% Sobre Inicial	Amortizac. anticipada de Principal (2)	Datos del mes		Datos 3 meses		Datos 6 meses		Datos 12 meses		Histórico	
				% Tasa Mensual	% Tasa Anual	% Tasa Mensual	% Tasa Anual	% Tasa Mensual	% Tasa Anual	% Tasa Mensual	% Tasa Anual	% Tasa Mensual	% Tasa Anual
2004. 04.23	472.014,96	100,00											
2004	426.199,13	90,29	28.347,54									0,77	8,84
2004 Abr	470.030,73	99,58	1.078,76	0,85	9,78							0,85	9,78
May	464.106,03	98,32	3.500,12	0,74	8,58							0,80	9,18
Jun	458.453,90	97,13	3.392,40	0,73	8,43	0,78	8,93					0,78	8,93
Jul	453.473,52	96,07	3.161,05	0,69	7,97	0,72	8,33					0,75	8,69
Ago	448.849,11	95,09	2.688,51	0,59	6,89	0,67	7,76					0,72	8,33
Sep	443.827,66	94,03	2.891,59	0,64	7,45	0,64	7,43	0,71	8,19			0,71	8,19
Oct	438.713,88	92,94	3.165,28	0,71	8,23	0,65	7,52	0,69	7,93			0,71	8,19
Nov	432.552,47	91,64	3.924,84	0,89	10,22	0,75	8,64	0,71	8,20			0,73	8,45
Dic	426.199,13	90,29	4.544,98	1,05	11,90	0,89	10,13	0,76	8,79			0,77	8,84

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 cancelaciones anticipadas de Participaciones Hipotecarias y/o Certificados de Transmisión de Hipoteca efectuadas por el emisor)



2. BONOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Los Bonos de Titulización de Activos se emitieron por un importe nominal total de 472.000.000,00 euros, integrados por 4.543 Bonos de la Serie A, 118 Bonos de la Serie B y 59 Bonos de la Serie C, de 100.000,00 euros de valor nominal, con calificaciones asignadas por las Agencias de Calificación, Moody's Investors Service España S.A. ("Moody's") y Fitch Ratings España, S.A. ("Fitch"), según el siguiente detalle:

Serie de Bonos	Calificación de Moody's	Calificación de Fitch
Serie A	Aaa	AAA
Serie B	A2	A+
Serie C	Baa3	BBB+

Las calificaciones asignadas por las Agencias de Calificación permanecen vigentes.

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

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

Movimientos

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

Emisión: 4.543 BONOS SERIE A

Código ISIN: ES0382744003

	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	
28.04.2004 2004	2,289%	1.300,368489	948,525782	5.907.574,05	0	7.890,37	35.845.950,91	100.000,00 92.109,63	454.300.000,00 418.454.049,09	440.889.349,40
24.08.2004	2,259%	740,450000	472,595066	3.363.864,35	0	4.698,33	21.344.513,19	95.301,67	432.955.486,81	
24.11.2004	2,299%	559,918489	475,930716	2.543.709,70	0	3.192,04	14.501.437,72	92.109,63	418.454.049,09	
24.02.2005	2,362%	555,994195	629,382500							
Importes en euros										

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

(2) En 2004, principal y tipo de interés nominal medios entre 28.04.2004 y 31.12.2004.

Emisión: 118 BONOS SERIE B

Código ISIN: ES0382744011

	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	
28.04.2004 2004	2,635%	1.529,222222	1.162,356112	180.448,22	0,00	0,00	0,00	100.000,00 100.000,00	11.800.000,00 11.800.000,00	11.800.000,00
24.08.2004	2,604%	853,533333	588,020556	100.716,93	0,00	0,00	0,00	100.000,00	11.800.000,00	
24.11.2004	2,644%	675,688889	574,335556	79.731,29	0,00	0,00	0,00	100.000,00	11.800.000,00	
24.02.2005	2,707%	691,788889	725,503333							
Importes en euros										

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

(2) En 2003, principal y tipo de interés nominal medios entre 28.04.2004 y 31.12.2004.

Emisión: 59 BONOS SERIE C

Código ISIN: ES0382744029

	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	
28.04.2004 2004	3,155%	1.832,555556	1.388,267222	108.120,78	0,00	0,00	0,00	100.000,00 100.000,00	5.900.000,00 5.900.000,00	5.900.000,00
24.08.2004	3,124%	1.023,977778	700,976111	60.414,69	0,00	0,00	0,00	100.000,00	5.900.000,00	
24.11.2004	3,164%	808,577778	687,291111	47.706,09	0,00	0,00	0,00	100.000,00	5.900.000,00	
24.02.2005	3,227%	824,677778	870,381111							
Importes en euros										

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

(2) En 2003, principal y tipo de interés nominal medios entre 28.04.2004 y 31.12.2004.

Vida media y amortización final de los Bonos de cada una de las Series estimadas al 31.12.2004 según diferentes hipótesis de tasas de amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias

VIDA MEDIA Y AMORTIZACIÓN FINAL ESTIMADAS SEGÚN TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA (EN AÑOS)			TASA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA							
% MENSUAL CONSTANTE % ANUAL EQUIVALENTE			0,00%	0,70%	0,80%	0,90%	1,00%	1,10%	1,20%	1,30%
			0,000%	0,007%	0,100%	10,201%	11,302%	12,403%	13,404%	14,505%
BONOS SERIE A										
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	8,70	5,54	5,25	4,99	4,75	4,53	4,32	4,14
	fecha		(05/11/2013)	(08/09/2010)	(25/05/2010)	(18/02/2010)	(22/11/2009)	(02/09/2009)	(2/10/2009)	(14/04/2009)
Amort. Final	años		28,02	28,02	28,02	28,02	28,02	28,02	28,02	28,02
	fecha		(24/02/2033)	(24/02/2033)	(24/02/2033)	(24/02/2033)	(24/02/2033)	(24/02/2033)	(24/02/2033)	(24/02/2033)
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	8,48	5,28	4,98	4,69	4,46	4,24	4,06	3,88
	fecha		(09/08/2013)	(29/05/2010)	(14/02/2010)	(03/11/2009)	(09/08/2009)	(20/05/2009)	(15/03/2009)	(04/01/2009)
Amort. Final	años		17,25	12,50	12,01	11,25	10,75	10,25	10,01	9,50
	fecha		(24/05/2022)	(24/08/2017)	(24/02/2017)	(24/05/2016)	(24/11/2015)	(24/05/2015)	(24/02/2015)	(24/08/2014)
BONOS SERIE B										
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	13,27	8,88	8,44	8,03	7,55	7,30	6,98	6,69
	fecha		(30/05/2018)	(08/01/2014)	(01/08/2013)	(04/03/2013)	(17/10/2012)	(12/06/2012)	(15/02/2012)	(02/11/2011)
Amort. Final	años		28,02	28,02	28,02	28,02	28,02	28,02	28,02	28,02
	fecha		(24/02/2033)	(24/02/2033)	(24/02/2033)	(24/02/2033)	(24/02/2033)	(24/02/2033)	(24/02/2033)	(24/02/2033)
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	12,81	8,34	7,91	7,47	7,10	6,75	6,46	6,17
	fecha		(12/12/2017)	(27/08/2013)	(21/01/2013)	(12/08/2012)	(29/03/2012)	(22/11/2011)	(11/08/2011)	(25/04/2011)
Amort. Final	años		17,25	12,50	12,01	11,25	10,75	10,25	10,01	9,50
	fecha		(24/05/2022)	(24/08/2017)	(24/02/2017)	(24/05/2016)	(24/11/2015)	(24/05/2015)	(24/02/2015)	(24/08/2014)
BONOS SERIE C										
Sin amort. opcional (1)	Vida media	años	13,27	8,88	8,44	8,03	7,55	7,30	6,98	6,69
	fecha		(30/05/2018)	(08/01/2014)	(01/08/2013)	(04/03/2013)	(17/10/2012)	(12/06/2012)	(15/02/2012)	(02/11/2011)
Amort. Final	años		28,02	28,02	28,02	28,02	28,02	28,02	28,02	28,02
	fecha		(24/02/2033)	(24/02/2033)	(24/02/2033)	(24/02/2033)	(24/02/2033)	(24/02/2033)	(24/02/2033)	(24/02/2033)
Con amort. opcional (1)	Vida media	años	12,81	8,34	7,91	7,47	7,10	6,75	6,46	6,17
	fecha		(12/12/2017)	(27/08/2013)	(21/01/2013)	(12/08/2012)	(29/03/2012)	(22/11/2011)	(11/08/2011)	(25/04/2011)
Amort. Final	años		17,25	12,50	12,01	11,25	10,75	10,25	10,01	9,50
	fecha		(24/05/2022)	(24/08/2017)	(24/02/2017)	(24/05/2016)	(24/11/2015)	(24/05/2015)	(24/02/2015)	(24/08/2014)

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

3. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS	2004
Productos financieros	10.673.881,20
Costes financieros	-7.672.496,46
Margen financiero	3.001.384,74
Otros productos y costes ordinarios netos	-2.771.265,25
Margen operacional	230.119,49
Gastos de explotación y tributos	-103.134,42
Resultados de explotación	126.985,07
Otros resultados operativos	-
Resultados extraordinarios	-
Amortizaciones	-126.985,07
Saneamiento inmovilizado financiero	-
Provisiones netas	-
Beneficios antes de impuestos	0,00
Previsión para impuestos	-
Beneficio neto	0,00
Pro memoria: Activos totales medios (23.04.2004/31.12.2004)	469.604.931,95
	Importes en euros

Productos financieros

La distribución de los productos financieros es la siguiente:

	Saldos medios	%	Productos	Tipos medios
Participaciones Hipotecarias	449.451,62	95,71	10.441,38	3,35%
Tesorería	16.001,30	3,41	232,50	2,10%
Resto activo	4.152,01	0,88	-	-
Totales	469.604,93	100,00	10.673,88	3,28%
Importes en miles de euros				

El total de los activos ha generado unos ingresos de 10.673,88 miles de euros con un tipo medio del 3,28% anual. Del total de los ingresos financieros, el 97,82% corresponde a los Certificados de Transmisión de Hipoteca, mientras que el 2,18% 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 de Activos				
Serie A	440.889,35	93,88	6.950,87	2,32%
Serie B	11.800,00	2,51	214,17	2,67%
Serie C	5.900,00	1,26	128,22	3,20%
Deudas con entidades de crédito				
Préstamo para Gastos Iniciales	935,85	0,2	26,45	4,16%
Préstamo Subordinado	6.372,00	1,36	352,79	8,15%
Resto pasivo	3.707,73	0,79	-	-
Totales	469.604,93	100,00	7.672,50	2,40%
Importes en miles de euros				

El coste total de los recursos dispuestos durante el ejercicio ha sido de 7.672,50 miles de euros con un coste medio del 2,40% anual. De la totalidad de los costes financieros el 95,06% corresponde a los Bonos de Titulización de Activos emitidos, mientras que el 4,94% restante corresponde al Préstamo Subordinado y al Préstamo para Gastos Iniciales.

Margen financiero

El margen financiero, resultado de la diferencia entre ingresos y gastos financieros, asciende a 3.001,38 miles de euros.

Margen operacional

El concepto "Otros productos y costes ordinarios netos" recoge los costes derivados de la operativa propia del Fondo, como es la remuneración variable del Préstamo Subordinado y los intereses de la Permuta de Intereses.

Los costes alcanzados por estos conceptos se elevan a 2.771,27 miles de euros, lo que representa un 0,59% sobre los activos totales medios del Fondo.

Los resultados procedentes de la Permuta de Intereses ascienden a un coste neto de 1.303,19 miles de euros, que corresponde a unos ingresos totales de 6.526,48 miles de euros y unos costes de 7.829,67 miles de euros durante el ejercicio, y representa un 0,28% sobre los activos totales medios del Fondo.

La remuneración variable del Préstamo Subordinado asciende a 1.405,60 miles de euros, lo que representa un 0,30% sobre los activos totales medios del Fondo.

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 de los Bonos y otros servicios exteriores.

El coste total por estos conceptos asciende a 103,13 miles de euros, lo que representa el 0,02% 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 2004:

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (CASH-FLOW)		
1 Flujo de caja neto por intereses de las operaciones		2.993.682,85
Intereses cobrados de certificados de transmisión de hipoteca	9.800.154,34	
Intereses pagados por bonos de titulización de Activos	-6.196.143,05	
Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito	-321.748,36	
Intereses cobrados de inversiones financieras	207.263,66	
Intereses netos permuta financiera	-495.843,74	
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-	
2 Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo		-1.211.752,90
Comisiones pagadas a la Sociedad Gestora	-41.758,26	
Comisiones pagadas por administración de préstamos hipotecarios participados	-26.742,91	
Remuneración de intermediación financiera	-1.077.153,06	
Otras comisiones	-66.098,67	
3 Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo		-568,40
Ingresos por recuperaciones de deudores, morosos y otros activos adquiridos	-	
Desembolsos en el ejercicio de gastos amortizables	-	
Otros ingresos y gastos	-568,40	
A) FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES DE OPERACIONES		1.781.361,55
4 Flujos de caja netos por emisión de bonos de titulización de Activos		471.047.611,82
Ingresos por emisión de bonos de titulización de Activos	472.000.000,00	
Gastos por emisión de bonos de titulización de Activos	-952.388,18	
5 Flujos de caja por adquisición de participaciones hipotecarias		-472.014.960,65
Pagos por adquisición de certificados de transmisión de hipoteca	-472.014.960,65	
6 Flujos de caja netos por amortizaciones		9.902.751,96
Ingresos por amortización de certificados de transmisión de hipoteca	45.748.702,87	
Pagos por amortización de bonos de titulización de Activos	-35.845.950,91	
7 Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo		5.233.220,95
Ingresos por disposiciones de préstamos	7.342.000,00	
Pagos por amortización de préstamos	-99.386,05	
Cobros participaciones hipotecarias pendientes ingreso	-2.106.745,35	
Administraciones públicas - Pasivo	5.943,04	
Otros deudores y acreedores	91.409,31	
Inversiones financieras superiores a 1 año	-	
B) FLUJOS DE CAJA PROCEDENTES DE ACTIVIDADES FINANCIERAS		14.168.624,08
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE TESORERÍA		15.949.985,63
TESORERÍA Y TESORERÍA EQUIVALENTE AL INICIO DEL PERIODO		0,00
TESORERÍA Y TESORERÍA EQUIVALENTE AL FINAL DEL PERIODO		15.949.985,63
Bancos	15.949.985,63	
Inversiones financieras temporales	-	
Importes en euros		

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

D. Roberto Vicario Montoya
Presidente

D. Luis Bach Gómez

D. José Luis Domínguez de Posada

D. Mario Masiá Vicente

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

D. Jorge Sáenz de Miera, en representación de Deutsche Bank Credit, S.A. (excusa su asistencia por motivos profesionales y delega su representación y voto en D. Mario Masiá Vicente)

D. Pedro M^a. Urresti Laca, en representación de J.P. Morgan España, S.A. (excusa su asistencia por motivos profesionales y delega su representación y voto en D. Mario Masiá Vicente)

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 2005, del Informe de Gestión de "Valencia Hipotecario 1, Fondo de Titulización de Activos" correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2004, contenidas en las 13 páginas anteriores, numeradas de la 1 a la 13, el Presidente y los Vocales que constituirían 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 2005

Belén Rico Arévalo
Secretaria no Consejera