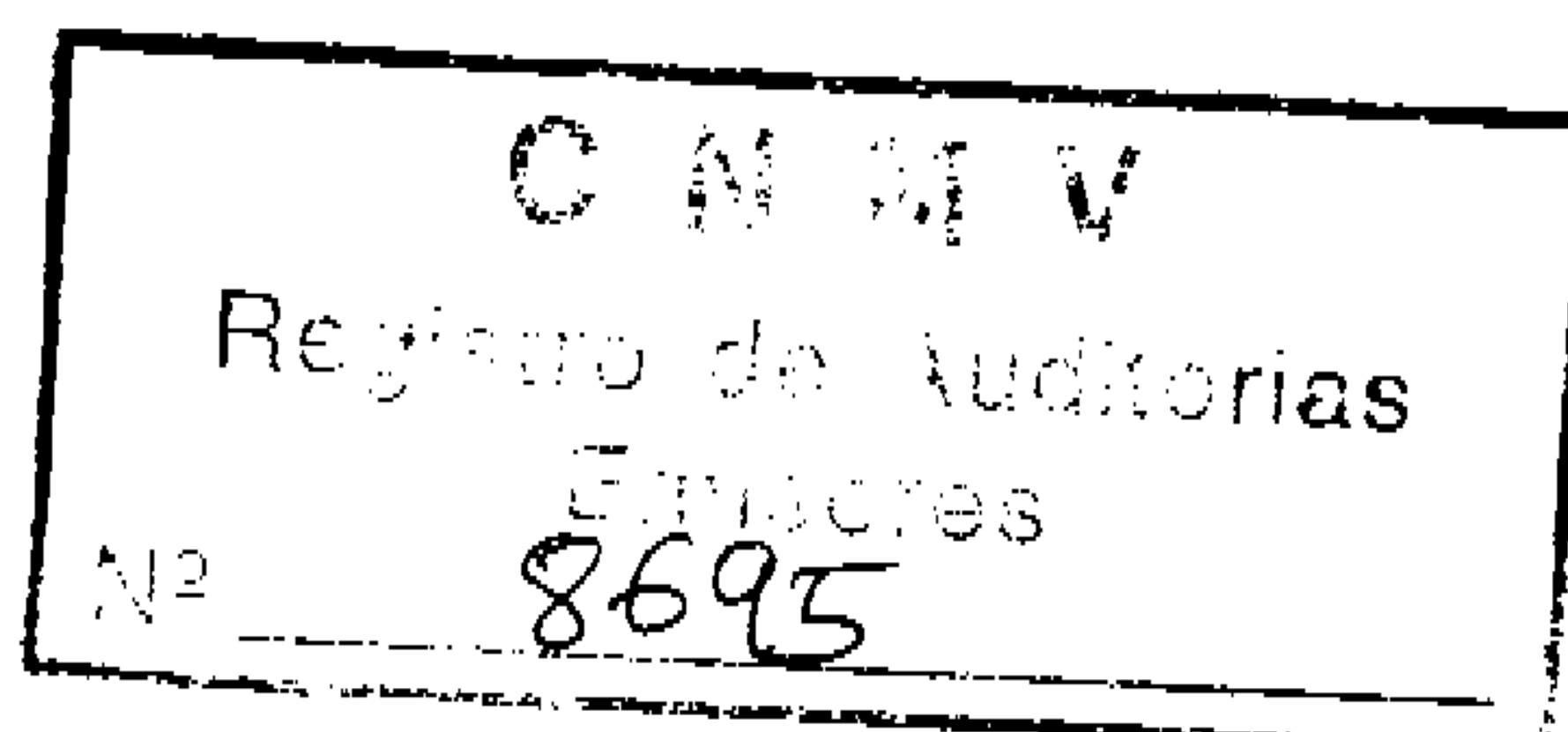


INFORME DE AUDITORÍA

* * * *

RURAL HIPOTECARIO II FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado 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 Rural Hipotecario II Fondo de Titulización Hipotecaria

Hemos auditado las cuentas anuales de Rural Hipotecario II Fondo de Titulización Hipotecaria, 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 anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2004. Con fecha 29 de abril de 2004 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2003 en el que expresamos una opinión favorable.

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 Rural Hipotecario II Fondo de Titulización Hipotecaria al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 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 ejecuyente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2005 N° A1-004948
COPIA GRATUITA



Francisco J. Fuentes García

27 de abril de 2005

Este informe está sujeta a la tasa
aplicada e establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

RURAL HIPOTECARIO II
FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

CUENTAS ANUALES

EJERCICIO 2004

FORMULADAS POR

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

RURAL HIPOTECARIO II Fondo de Titulización Hipotecaria

Balance de Situación al 31 de diciembre en euros

ACTIVO	2004	2003	PASIVO	2004	2003
INMOVILIZADO	119.004.338,44	145.526.636,08	EMISION DE OBLIGACIONES	135.215.972,80	162.788.372,80
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO GASTOS DE CONSTITUCION	49.808,58 49.808,58	87.165,21 87.165,21	BONOS DE TITULIZACION TIPO DE INTERES VARIABLE BONOS SERIE A BONOS SERIE B	135.215.972,80 122.215.972,80 13.000.000,00	162.788.372,80 149.788.372,80 13.000.000,00
INMOVILIZADO FINANCIERO PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS	118.954.529,86 118.954.529,86	145.439.470,87 145.439.470,87	DEUDAS A L/P CON ENTIDADES DE CREDITO	6.178.736,51	6.381.227,93
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	107.102,14	187.428,91	PRÉSTAMOS	6.178.736,51	6.381.227,93
GASTOS EMISION DE BONOS	107.102,14	187.428,91	PRÉSTAMO PARA GASTOS INICIALES	303.736,51	506.227,93
ACTIVO CIRCULANTE	23.347.185,87	24.707.265,44	PRÉSTAMO SUBORDINADO	5.875.000,00	5.875.000,00
DEUDORES	12.849.960,74	13.504.163,96	ACREEDORES A CORTO PLAZO	1.063.917,14	1.251.729,70
PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS	10.697.309,55	11.371.707,88	ADMINISTRACIONES PUBLICAS	2.084,40	18.645,62
DEUDORES AMORTIZACION E INTERESES VENCIDOS	294.288,21	237.393,84	OTROS ACREEDORES	574.442,39	643.962,06
PRINCIPALES COBRADOS PENDIENTES LIQUIDACION	1.659.341,77	1.626.032,98	AJUSTES POR PERIODIFICACIONES	487.390,35	589.122,02
INTERESES COBRADOS PENDIENTES LIQUIDACION	199.021,21	269.029,26	INTERESES	484.692,35	577.913,40
OTROS DEUDORES			COMISIONES	2.698,00	11.208,62
TESORERIA	10.310.736,89	10.954.838,82			
ENTIDADES DE CRÉDITO	10.310.736,89	10.954.838,82			
AJUSTES POR PERIODIFICACIONES	186.488,24	248.262,66			
INTERESES	186.488,24	248.262,66			
TOTAL ACTIVO	142.458.626,45	170.421.330,43	TOTAL PASIVO	142.458.626,45	170.421.330,43

CUENTAS DE ORDEN	2004	2003
OTRAS CUENTAS DE ORDEN	5.875.000,00	5.875.000,00
FONDO DE RESERVA	5.875.000,00	5.875.000,00
TOTAL CUENTAS DE ORDEN	5.875.000,00	5.875.000,00

RURAL HIPOTECARIO II Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuentas de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre en euros

DEBE	2004	2003	HABER	2004	2003
GASTOS			INGRESOS		
GASTOS FINANCIEROS	3.765.778,93	5.201.534,46	INGRESOS FINANCIEROS	5.602.105,80	8.143.389,87
POR INTERESES	3.765.778,93	5.201.534,46	POR INTERESES	5.602.105,80	8.143.389,87
DE EMISIÓN DE BONOS	3.567.303,85	4.971.928,90	DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS	5.388.514,35	7.877.064,94
DE ENTIDADES DE CRÉDITO	198.475,08	229.605,56	DE ENTIDADES DE CRÉDITO	213.591,45	266.324,93
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	1.836.326,87	2.941.855,41	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-	-
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	1.718.643,47	2.824.171,81			
COMISIÓN Y GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	1.713.680,88	2.819.642,39			
COMISIÓN SOCIEDAD GESTORA	39.061,85	65.120,63			
COMISIÓN ADMINISTRADOR	14.436,14	17.321,56			
REMUNERACIÓN INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	1.658.436,75	2.735.167,68			
OTRAS COMISIONES	1.746,14	2.032,52			
SERVICIOS EXTERIORES	4.962,59	4.529,42			
OTROS GASTOS POR SERVICIOS	4.962,59	4.529,42			
DOTACIÓN AMORTIZACIONES	117.683,40	117.683,60			
AMORTIZACIÓN GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	37.356,63	37.356,74			
AMORTIZACIÓN GASTOS DE EMISIÓN	80.326,77	80.326,86			
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	-	-	PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-	-
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	-	-			
RESULTADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	-	-	RESULTADOS DEL EJERCICIO (PERDIDAS)	-	-
TOTAL	5.602.105,80	8.143.389,87	TOTAL	5.602.105,80	8.143.389,87

CUENTAS ANUALES**EJERCICIO 2004****1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD****a) Constitución y objeto social.**

RURAL HIPOTECARIO II Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante el "Fondo"), se constituyó mediante escritura pública otorgada el 29 de mayo de 2001 por Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, agrupando participaciones hipotecarias emitidas Caja Rural de Almería y Málaga* S.C.C., Caja Rural de Credicoop** S.C.C., Caja Rural del Jalón S.C.C., Caja Rural de Navarra S.C.C., Caja Rural del Sur S.C.C., Caja Rural de Zamora S.C.C. y Caja Rural Zaragoza S.C.C. (en adelante también la(s) "Entidad(es) Cedente(s)") por un importe total de 235.006.217,66 euros (39.101.744.531 pesetas) (ver nota 5).

(* Actualmente Caja Rural Intermediterránea S.C.C. por cambio de denominación de Caja Rural de Almería y Málaga S.C.C., producto de la fusión de Caja Rural de Málaga S.C.C. con Caja Rural de Almería S.C.C. mediante absorción de aquella por ésta.)

(** Actualmente Caja Rural del Mediterráneo, Ruralcaja S.C.C., por cambio de denominación de Caja Rural de Credicoop S.C.C., producto de la fusión de Caja Rural de Castellón S.C.C. (Credicoop) con Caja Rural de Alicante S.C.C. y con Caja Rural de Valencia S.C.C.)

Previamente con fecha 25 de mayo de 2001, la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó positivamente la constitución del Fondo, e inscribió en los registros oficiales los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondiente a la emisión de Bonos de Titulización Hipotecaria (los "Bonos") con cargo al mismo por importe de 235.000.000,00 euros (39.100.710.000 pesetas) (ver nota 9).

El Fondo de Titulización Hipotecaria, Rural Hipotecario II, constituye un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, que está integrado, en cuanto a su activo, por las Participaciones Hipotecarias que agrupa y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos emitidos, el Préstamo para Gastos Iniciales y el Préstamo Subordinado, de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo es nulo.

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

b) Extinción y liquidación anticipada.

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las participaciones hipotecarias 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 de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del 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 (12 de agosto de 2026).

c) Régimen ordinario de prelación de pagos del Fondo.

Los Fondos Disponibles con independencia del momento de su devengo, se aplicarán al cumplimiento de las obligaciones de pago o de retención 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 la misma, y el resto de gastos y comisiones por servicios, incluidos los derivados del Contrato de Agencia de Pagos y del Contrato de Depósito de las Participaciones Hipotecarias. En este orden, sólo se atenderán a favor de los Administradores y en relación con el Contrato de Administración los gastos que hubieren anticipado o suplido por cuenta del Fondo y las cantidades que correspondiera devolverles, todos ellos debidamente justificados.
- 2º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A, por orden de vencimiento.
- 3º. Pago de los intereses de los Bonos de la Serie B, por orden de vencimiento.
- 4º. Retención de la cantidad suficiente para mantener el Fondo de Reserva en el Nivel Mínimo.
- 5º. Amortización de los Bonos de la Serie A.
- 6º. Amortización de los Bonos de la Serie B, teniendo en cuenta que ésta no comenzará hasta que no estén totalmente amortizados los Bonos de la Serie A.
- 7º. Pago de intereses devengados del Préstamo Para Gastos Iniciales.
- 8º. Pago de intereses devengados del Préstamo Subordinado.
- 9º. Amortización del principal del Préstamo Para Gastos Iniciales.
- 10º. Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
- 11º. Pago a los Administradores en relación con el Contrato de Administración, de la comisión por la administración de los Préstamos Hipotecarios Participados.
- 12º. Pago del margen de intermediación financiera establecido como remuneración variable por el Contrato de Intermediación Financiera.

En relación a la Comisión de Administración de los Préstamos Hipotecarios Participados a favor de los Administradores contenida en el epígrafe 11º del Orden de Prolación de Pagos descrito anteriormente, si tuviera lugar la sustitución en su actividad como Administrador de cualquiera de los mismos, en favor de otra entidad, dicha comisión, que se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, ocupará el lugar contenido en el punto 7º en el mencionado orden de prelación, procediéndose como consecuencia a una modificación en la numeración de los sucesivos pagos, contenidos en los puntos siguientes.

En relación con la aplicación para la amortización de los Bonos de la Serie A y B en los órdenes 5º y 6º criterios, respectivamente, el cálculo y distribución de los Fondos Disponibles para la Amortización de ambas Series se describe en la nota 9b "Amortización parcial".

d) Fondo de Reserva.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, constituyó un Fondo de Reserva inicialmente con cargo al Préstamo Subordinado, y posteriormente mantendrá su dotación en el Nivel Mínimo de acuerdo al Orden de Prolación de Pagos del Fondo.

Las características del Fondo de Reserva son las siguientes:

Importe:

Se constituyó en la Fecha de Desembolso por un importe inicial igual a cinco millones ochocientos setenta y cinco mil (5.875.000,00) euros (977.517.750 Ptas.).

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

El importe del Fondo de Reserva (en adelante "Nivel Mínimo") será la menor de las cantidades siguientes:

- (i) Cinco millones ochocientos setenta y cinco mil (5.875.000,00) euros (977.517.750 Ptas.).
- (ii) El 7,50% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias.

En todo caso, el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva no podrá ser inferior al 1,00% del saldo vivo inicial de las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo.

Rentabilidad:

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado inicialmente en la Cuenta de Tesorería, siendo objeto del Contrato de Depósito a Tipo de Interés Garantizado celebrado con Bankinter.

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.

e) Normativa legal.

El Fondo está regulado por la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, regulaciones posteriores, así como por la propia escritura de constitución.

f) Régimen fiscal del Fondo.

Las características propias del régimen fiscal del Fondo son las siguientes:

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

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

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

a) Reconocimiento de ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos.

Los intereses correspondientes a las participaciones hipotecarias que se puedan encontrar en situación de impago serán periodificados en base a su devengo, excepto para aquellos casos en los que la garantía real sea insuficiente para cubrir el principal de la participación 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 2006, inclusive.

Inmovilizado financiero. Cartera de Participaciones Hipotecarias.

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

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

c) Gastos a distribuir en varios ejercicios.

Corresponde a la comisión inicial de la Sociedad Gestora y a la comisión de aseguramiento por la colocación de la emisión de los bonos de titulización hipotecaria. Se presentan netos de su amortización la cual se efectúa linealmente durante los meses que transcurran desde la constitución del Fondo hasta el 30 de abril de 2006 inclusive.

d) *Tesorería. Entidades de crédito.*

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

e) *Acreedores a largo plazo.*

Bonos de titulación hipotecaria.

Se corresponde con la emisión de bonos de titulación hipotecaria 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.

f) *Cuentas de periodificación.*

Activo.

Se corresponden principalmente con la periodificación lineal realizada de los intereses devengados por las participaciones hipotecarias.

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.

g) *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

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, con el fin de consolidar su estructura financiera y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la emisión, ha suscrito una serie de contratos cuyas características principales se detallan a continuación.

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

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

Contrato suscrito con Bankinter S.A., en virtud del cual éste garantiza una rentabilidad a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en una cuenta financiera en euros, denominada "Cuenta de Tesorería", abierta a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora.

En la Cuenta de Tesorería serán depositadas todas las cantidades que reciba el Fondo, que en su mayor parte procederán de los siguientes conceptos:

- (i) principal e intereses de las Participaciones Hipotecarias;
- (ii) las cantidades que en cada momento compongan el Fondo de Reserva;
- (iii) cualesquiera otras cantidades, bienes o derechos, que sean recibidos en pago de principal, intereses o gastos de los Préstamos Hipotecarios Participados;
- (iv) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por los saldos habidos en la propia Cuenta de Tesorería; y
- (v) 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.

El tipo de interés nominal anual garantizado, variable trimestralmente y con liquidación trimestral, es igual al tipo de interés resultante de disminuir el Tipo de Interés de Referencia, EURIBOR a tres meses, en un margen del 0,125%, todo ello transformado a un tipo de interés en base a años naturales de 365 días (esto es, multiplicado por 365 y dividido por 360).

b) Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales.

Contrato suscrito con Caja Rural Intermediterránea, Caja Rural del Mediterráneo, Caja Rural del Jalón, Caja Rural de Navarra, Caja Rural del Sur, Caja Rural de Zamora y Caja Rural de Zaragoza.

Préstamo para Gastos Iniciales por importe de un millón dos mil seiscientos cincuenta (1.002.650,00) euros, distribuido entre dichas Entidades en su condición de prestamistas proporcionalmente al valor nominal de las Participaciones Hipotecarias emitidas por cada Entidad Cedente y agrupadas en el Fondo.

El importe del Préstamo para Gastos Iniciales fue destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias y a cubrir el desfase temporal entre el cobro de intereses de las Participaciones Hipotecarias y el pago de intereses de los Bonos en la primera Fecha de Pago.

El préstamo devengará un tipo de interés nominal anual, determinado y con liquidación trimestral, que será al que resulte de sumar el Tipo de Interés de Referencia determinado, EURIBOR a tres meses, y un margen del 1,00%.

Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

La amortización se efectuará en cada una de las Fechas de Pago. La parte del Préstamo para Gastos Iniciales que se destine a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos se amortizará trimestralmente en cada Fecha de Pago hasta el 12 de mayo de 2006, inclusive, en la medida que se vayan amortizando mensualmente dichos gastos de acuerdo con la contabilidad oficial del Fondo desde su constitución hasta 30 de abril de 2006, inclusive. El resto del principal del Préstamo se amortizará en veinte (20) cuotas consecutivas e iguales, la primera de las cuales tuvo lugar en la primera Fecha de Pago, 13 de

agosto de 2001, y las restantes en las siguientes Fechas de Pago, todo ello siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

c) Contrato de Préstamo Subordinado.

Contrato suscrito con Caja Rural Intermediterránea, Caja Rural del Mediterráneo, Caja Rural del Jalón, Caja Rural de Navarra, Caja Rural del Sur, Caja Rural de Zamora y Caja Rural de Zaragoza.

Préstamo Subordinado por importe de cinco millones ochocientos setenta y cinco mil (5.875.000,00) euros, distribuido entre dichas Entidades en su condición de prestamistas proporcionalmente al valor nominal de las Participaciones Hipotecarias emitidas por cada Entidad Cedente y agrupadas en el Fondo.

El importe del Préstamo Subordinado se destinó a la dotación inicial para la constitución del Fondo de Reserva.

El préstamo devengará un tipo de interés nominal anual, determinado y con liquidación trimestral, que será al que resulte de sumar el Tipo de Interés de Referencia determinado, EURIBOR a tres meses, y un margen del 1,00%.

Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

La amortización se efectuará en cada una de las Fechas de Pago en una cuantía igual a la diferencia existente entre el importe del Nivel Mínimo del Fondo de Reserva requerido a la Fecha de Pago anterior y el importe del Nivel Mínimo requerido a Fecha de Pago en curso. En caso de que el Fondo no dispusiera en una Fecha de Pago de liquidez suficiente para proceder a la amortización que corresponda del Préstamo Subordinado, 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, todo ello de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

d) Contrato de Administración de los Préstamos Hipotecarios Participados.

Contrato suscrito con Caja Rural Intermediterránea, Caja Rural del Mediterráneo, Caja Rural del Jalón, Caja Rural de Navarra, Caja Rural del Sur, Caja Rural de Zamora y Caja Rural de Zaragoza, Entidades Cedentes de los Préstamos Hipotecarios Participados a través de la emisión de las Participaciones Hipotecarias suscritas por el Fondo, en virtud del cual cada una de las citadas Entidades Cedentes (los "Administradores") como mandatarios de la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo, (i) conservarán la administración de los Préstamos Hipotecarios Participados; y (ii) recibirán, en gestión de cobro, en nombre del Fondo, cuantas cantidades sean satisfechas por los deudores hipotecarios en virtud de los Préstamos Hipotecarios Participados, procediendo a abonarlos en su integridad al Fondo, en la Cuenta de Tesorería, en los plazos y fechas de cobro, según los términos y condiciones establecidos.

En contraprestación por los servicios a realizar por la administración de los Préstamos Hipotecarios Participados, los Administradores tendrán 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, IVA excluido en caso de no exención, que se devengará sobre los días efectivos transcurridos y sobre el Saldo Vivo medio diario de las Participaciones Hipotecarias que administren durante cada Periodo de Devengo de Intereses, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y una vez haya atendido a las obligaciones de pago, según el Orden de Prelación de Pagos.

Garantía de las obligaciones de los Administradores.

Banco Cooperativo Español, S.A. garantiza incondicional, irrevocable y solidariamente, con renuncia expresa a su derecho de excusión, orden y división, el cumplimiento de las siguientes obligaciones de los Administradores:

1. Que todas las cantidades que cada Administrador perciba (i) de los deudores de los Préstamos Hipotecarios Participados derivadas de los mismos, y (ii) todas las cantidades derivadas de los contratos de seguros de daños correspondientes a los Préstamos Hipotecarios Participados que son cedidos al Fondo a través de la emisión de las Participaciones Hipotecarias, serán entregadas por el Administrador al Fondo.
2. Que, en caso de que un Administrador fuera declarado en liquidación, suspensión de pagos o quiebra, mantendrá indemne al Fondo de los perjuicios que para el mismo pudieran derivarse, en su caso, de tal declaración, incluyendo específicamente los que pudieran resultar del incumplimiento por el Administrador de su obligación de administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios Participados, y, en concreto, procederá a abonar directamente al Fondo las cantidades correspondientes al mismo en concepto de principal e intereses de los Préstamos Hipotecarios Participados objeto de las Participaciones Hipotecarias integrantes de su activo.
3. Ninguna de las anteriores garantías deberá entenderse como una garantía de pago en defecto de los deudores correspondientes a los Préstamos Hipotecarios Participados.

En este supuesto, Banco Cooperativo a requerimiento por escrito de la Sociedad Gestora y siempre que fuera legalmente posible, se hará cargo de las funciones de administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios Participados que el Administrador tuviera bajo su administración, previa comunicación de los deudores hipotecarios correspondientes, en idénticos términos y condiciones a los contemplados en este Contrato. A estos efectos, las partes se comprometen a formalizar los documentos que fueran necesarios. El Administrador sustituido pondrá a disposición del Banco Cooperativo, a requerimiento de la Sociedad Gestora y en la forma que la misma determine, los documentos y registros informáticos necesarios para que éste desarrolle las actividades que le correspondan.

Banco Cooperativo no percibirá remuneración alguna por parte del Fondo por la prestación de estas garantías.

e) Contrato de Dirección, Aseguramiento y Colocación de los Bonos.

Contrato suscrito con Banco Cooperativo Español, S.A., Credit Agricole Indosuez, EBN Banco, Sociedad Española de Banca de Negocios, S.A., ABN AMRO Bank N.V., BNP Paribas, Credit Suisse First Boston (Europe Limited), Société Générale y DG BANK Deutsche Genossenschaftsbank AG, por el cual las citadas Entidades Directoras y Aseguradoras procedieron a la colocación de la totalidad de la emisión de los Bonos, y una vez cerrado el Periodo de Suscripción, a suscribir en su propio nombre la cantidad de Bonos que quedara pendiente de serlo, al finalizar el Periodo de Suscripción, en virtud de su compromiso de aseguramiento.

Las Entidades Aseguradoras y Colocadoras de la emisión de los Bonos percibieron una comisión de aseguramiento y colocación sobre el importe nominal total de los Bonos de cada Serie por ella asegurado, del 0,14% sobre los Bonos de la Serie A y del 0% sobre los Bonos de la Serie B. El pago de la citada comisión será a cargo del Fondo.

f) Contrato de Agencia de Pagos de los Bonos.

Contrato suscrito con Banco Cooperativo Español, S.A., (el "Agente de Pagos") cuyo objeto es proporcionar el servicio financiero de la emisión de Bonos.

Las obligaciones contenidas en este contrato son resumidamente las siguientes:

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

En contraprestación a los servicios a realizar por el Agente de Pagos, el Fondo satisfará al mismo una comisión de setenta y cinco (75) euros (12.479 Ptas.), impuestos incluidos en su caso, durante la vigencia del contrato, que se pagará en cada Fecha de Pago de los Bonos, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

g) Contrato de Intermediación Financiera.

Contrato suscrito con Caja Rural Intermediterránea, Caja Rural del Mediterráneo, Caja Rural del Jalón, Caja Rural de Navarra, Caja Rural del Sur, Caja Rural de Zamora y Caja Rural de Zaragoza destinado a remunerar por el proceso de intermediación financiera desarrollado y que ha permitido la transformación financiera definitiva de la actividad del Fondo, la suscripción por éste de las Participaciones Hipotecarias y la satisfactoria calificación asignada a cada una de las Series de los Bonos.

La remuneración consiste en una cantidad variable y subordinada igual a la diferencia entre los ingresos y gastos devengados anualmente de acuerdo con la contabilidad del Fondo, minorada, en su caso, por el importe correspondiente a bases imponibles negativas de ejercicios anteriores, que pueda ser compensado para corregir el resultado contable del ejercicio a efectos de la liquidación anual del Impuesto sobre Sociedades. Los pagos que por este concepto pudieran realizarse en cada Fecha de Pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo, tendrán la consideración de pagos a cuenta del derecho anual.

h) Contrato de Depósito de las Participaciones Hipotecarias.

Contrato suscrito con Banco Cooperativo Español, S.A., ("Entidad Depositaria") con el fin de que éste custodie las Participaciones Hipotecarias depositadas, siguiendo instrucciones de la Sociedad Gestora.

En contraprestación a los servicios a realizar por la Entidad Depositaria, el Fondo satisfará una comisión de 0,01 por mil, impuestos incluidos, en su caso, sobre el Saldo Vivo medio diario de las Participaciones Hipotecarias durante cada Periodo de Devengo de Intereses y durante la vigencia del contrato que se pagará en cada Fecha de Pago de los Bonos, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

5. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

El inmovilizado financiero está compuesto por las participaciones hipotecarias que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribió al momento de la constitución de éste.

La adquisición de las participaciones hipotecarias ascendió al importe de 235.006.217,66 euros (39.101.744.531 pesetas) y fueron emitidas por Caja Rural Intermediterránea, Caja Rural de Navarra, Caja Rural del Mediterráneo, Caja Rural del Jalón, Caja Rural del Sur, Caja Rural de Zamora y Caja Rural de Zaragoza.

Las participaciones hipotecarias tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representadas por 5.118 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 participación hipotecaria es variable a lo largo de la vida del préstamo. De acuerdo con cada uno de los contratos de préstamo, 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 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. No obstante, en los días hábiles que no se hayan cruzado operaciones, se tomará el tipo contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósitos en euros a plazo de un año (Euribor). Los tipos diarios son, a su vez, los tipos medios ponderados por el importe de las operaciones realizadas a ese plazo durante el día. Dicho tipo lo publica el Banco de España.

Tipo Mibor a 1 año (mercado): definido como el tipo de interés diario medio de los tipos de interés a los que se han cruzado durante el día operaciones a plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios ponderados por el importe de las operaciones realizadas, que se publica diariamente en el Boletín de la Central de Anotaciones en Cuenta.

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

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

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. Dicho tipo lo publica mensualmente el Banco de España.

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 EURIBOR REUTERS 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 la agencia Reuters a las 11:00 de la mañana.

Tipo MIBOR a un año (media 12 meses): es el tipo de interés de referencia correspondiente a la media del Mibor a un año (mercado hipotecario) de los doce meses anteriores, redondeado por exceso al cuarto de punto

- El tipo de interés nominal anual medio ponderado de la cartera de préstamos participados al 31 de diciembre de 2004 es del 3,61%.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los préstamos hipotecarios participados y dan derecho al titular de la participación 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 o promoción de viviendas residenciales en España.

- Los préstamos están garantizados con primera hipoteca sobre el pleno dominio del inmueble, debidamente constituida y registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad.
- Las entidades emisoras no asumen responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios, ni garantizan directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales, ni se establecen pactos de recompra de tales participaciones.
- La custodia y administración de los préstamos hipotecarios participados se atribuye por contrato a las Entidades Emisoras, Caja Rural Intermediterránea, Caja Rural del Mediterráneo, Caja Rural del Jalón, Caja Rural de Navarra, Caja Rural del Sur, Caja Rural de Zamora y Caja Rural de Zaragoza (ver nota 4d).
- Las participaciones hipotecarias se encuentran depositadas en Banco Cooperativo (ver nota 4h).
- Las características que deben cumplir los préstamos hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo, fueron verificadas, mediante la aplicación de procedimientos estadísticos, por Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L., emitiendo un informe a tal efecto.

El movimiento de este epígrafe ha sido el siguiente:

	Plazo Vencimiento		Total
	Largo	Corto	
Saldo al 31 de diciembre de 2003	145.439,47	11.371,71	156.811,18
Traspaso de corto a largo	11.371,71	-11.371,71	0,00
Amortizaciones:			
• Amortización cuota ordinaria	-10.927,20		-10.927,20
• Amortización anticipada total	-3.047,64		-3.047,64
• Amortización anticipada parcial	-13.184,50		-13.184,50
Traspaso de largo a corto	-10.697,31	10.697,31	0,00
Saldo al 31 de diciembre de 2004	118.954,53	10.697,31	129.651,84
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 de las cuotas con vencimiento teórico en el año 2005, ascendía a 10.697,31 miles de euros que se traspasan al epígrafe de deudores (ver nota 6ª), siendo la fecha del último vencimiento de las participaciones hipotecarias el 30 de noviembre de 2025.

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 las participaciones hipotecarias por importe de 162,35 miles de euros (ver nota 8).

6. DEUDORES**a) Participaciones hipotecarias.**

El saldo que figura en 10.697,31 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 las participaciones hipotecarias, por impago de los prestatarios.

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

	Principal	Intereses	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2003	143,12	94,27	237,39
Adiciones	956,17	425,73	1.381,90
Recuperaciones	-905,33	-419,67	-1.324,00
Saldo al 31 de diciembre de 2004	193,96	100,33	294,29
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	Principal	%	Intereses Ordinarios	%
• Hasta 1 mes	246	56.800,00	29,28	22.309,50	22,23
• De 1 a 2 meses	81	19.626,68	10,12	8.477,57	8,45
• De 2 meses a 3 meses	52	12.363,52	6,37	4.952,20	4,94
• De 3 meses a 6 meses	100	23.158,49	11,94	9.536,59	9,51
• De 6 meses a 12 meses	157	35.374,54	18,24	16.111,59	16,06
• Más de 1 año	253	46.638,20	24,05	38.939,33	38,81
Total	889	193.961,43	100,00	100.326,78	100,00
Importes en miles de 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 de los Préstamos Hipotecarios Participados.

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 en Bankinter 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 31 de diciembre de 2003		10.954,84
Ingresos	33.379,70	
Retiros	-34.023,80	
• Saldo al 31 de diciembre de 2004		10.310,74
Importes en miles de euros		

El importe de los intereses devengados no vencidos al 31 de diciembre de 2004 que asciende a 24,14 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
• Participaciones hipotecarias (ver nota 5)	162,35
• Entidades de crédito (ver nota 7)	24,14
Total	186,49
Importes en miles de euros	

9. BONOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

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 dos series de Bonos de Titulización Hipotecaria, que tiene las siguientes características:

Bonos preferentes Serie A.

Importe nominal	222.000.000,00 euros
Número de bonos	2.220
Nominal por Bono	100.000 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	0,24%
Periodicidad de pago	Trimestral
Fechas de Pago de intereses y de amortización	12 de febrero, 12 de mayo, 12 de agosto y 12 de noviembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.
Agencia de calificación	Moody's Investors Service España, S.A.
Calificación inicial	Aaa
Calificación actual	Aaa
Amortización	Se realizará a prorrata entre los Bonos de la propia Serie mediante la reducción del nominal de cada Bono, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago, por importe igual a los Fondos Disponibles para la Amortización distribuidos para la Serie A.

Bonos subordinados Serie B.

Importe nominal	13.000.000,00 euros
Número de bonos	130
Nominal por Bono	100.000 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	0,50%
Periodicidad de pago	Trimestral
Fechas de Pago de intereses y de amortización	12 de febrero, 12 de mayo, 12 de agosto y 12 de noviembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.
Agencia de calificación	Moody's Investors Service España, S.A.
Calificación inicial	A2
Calificación actual	A2

Amortización	Se realizará a prorrata entre los Bonos de la propia Serie mediante la reducción del nominal de cada Bono, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago, por importe igual a los Fondos Disponibles para la Amortización distribuidos para la Serie B. La amortización de los Bonos de la Serie B comenzará únicamente cuando hayan quedado totalmente amortizados los Bonos de la Serie A.
Subordinación	Los Bonos de la Serie B se encuentran postergados en el pago de intereses y de reembolso del principal, respecto a los Bonos de la Serie A, de conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

Amortización de ambas Series de Bonos.

a) Amortización final

La Fecha de Vencimiento Final es el 12 de agosto de 2026, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora proceda a la amortización anticipada.

b) Amortización parcial

Con independencia de la Fecha de Vencimiento Final, se procederá a efectuar amortizaciones parciales de los Bonos de cada una de las Series en los términos que se describen a continuación.

Fondos Disponibles para Amortización en cada Fecha de Pago.

En cada Fecha de Pago, la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos ("Fondos Disponibles para Amortización") será la menor de las siguientes cantidades:

- La diferencia positiva existente entre el Saldo Principal Pendiente de Pago de los Bonos y el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, correspondiente al Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago.
- En función de la liquidez existente en esa Fecha de Pago, el remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos en los órdenes del 1º al 4º lugar del Orden de Prelación de Pagos.

A estos efectos, el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias estará compuesto por la suma del capital pendiente de vencer y el capital vencido y no ingresado al Fondo de todas y cada una de las Participaciones Hipotecarias.

Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre los Bonos de cada Serie.

Los Fondos Disponibles para Amortización de los Bonos serán utilizados en su totalidad para la amortización de los Bonos de la Serie A y únicamente cuando el Saldo de Principal Pendiente de Pago de la Serie A haya quedado totalmente satisfecho, se utilizarán para la amortización del Saldo de Principal Pendiente de Pago de la Serie B.

c) Amortización anticipada de los Bonos.

Sin perjuicio de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de amortizar los Bonos en la Fecha de Vencimiento Final o en cada amortización parcial, según se establece en los apartados anteriores, la Sociedad Gestora, previa comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores estará facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada, en una Fecha de Pago, de la totalidad de la emisión de los Bonos en los Supuestos de Liquidación Anticipada (ver nota 1b).

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 Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, S.A., 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.

La última fecha prevista para la amortización de los Bonos se ha fijado en el 12 de agosto de 2026, sujeta a las amortizaciones, cobros e impagos existentes en relación a las participaciones hipotecarias (ver nota 1b).

El movimiento de este epígrafe ha sido el siguiente:

	SERIE A	SERIE B	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2003	149.788,37	13.000,00	162.788,37
• Amortizaciones:	-27.572,40	-	-27.572,40
Saldo al 31 de diciembre de 2004	122.215,97	13.000,00	135.215,97
Importes en miles de euros			

Al 31 de diciembre de 2004 se han devengado costes financieros no vencidos de Bonos de Titulización Hipotecaria por importe de 457,48 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

En la fecha de constitución, 29 de mayo de 2001 la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribió dos contratos de Préstamo, el Préstamo Subordinado y el Préstamo para Gastos Iniciales (ver notas 4c y 4b) cuya situación al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

	Saldo	Tipo interés	Vencimiento
Préstamo Subordinado	5.875,00	3,171% EURIBOR 3M+1,00%	12/05/2026 o fecha de liquidación anticipada
Préstamo para Gastos Iniciales	303,74	3,171% EURIBOR 3M+1,00%	12/05/2006 o fecha de liquidación anticipada
Importes en miles de euros			

El movimiento de los Préstamos ha sido el siguiente:

PRÉSTAMOS	Gastos Iniciales	Subordinado
Saldo al 31 de diciembre de 2003	506,23	5.875,00
• Disposiciones	-	-
• Amortizaciones	-202,49	-
• Liquidación intereses	13,61	185,76
• Pago intereses	-13,61	-185,76
Saldo al 31 de diciembre de 2004	303,74	5.875,00
Importes en miles euros		

Al 31 de diciembre de 2004 existen intereses devengados y no vencidos de los Préstamos por importe de 27,21 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).

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 Hipotecaria que asciende a 2,08 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 la remuneración del Contrato de Intermediación Financiera	574,44
Saldo al 31 de diciembre de 2004	574,44
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 Subordinados (ver nota 10)	27,21
Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 9)	457,48
Total	484,69
Comisiones de:	
Administración préstamos hipotecarios participados	1,82
Agencia de Pagos	0,04
Depósito de las Participaciones Hipotecarias	0,18
Agencia de calificación	0,66
Total	2,70
Total	487,39
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	5.875,00
Total	5.875,00
Importes en 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 2,30 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 con 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 siguiente:

RURAL HIPOTECARIO II Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuadro de Financiación al 31 de diciembre en euros

APLICACIONES DE FONDOS	2004	2003	ORÍGENES DE FONDOS	2004	2003
Recursos aplicados en las operaciones	-	-	Recursos procedentes de las operaciones	117.683,40	117.683,60
Gastos de establecimiento y formalización de deuda		-	Deudas a largo plazo		
Adquisiciones del inmovilizado financiero		-	Bonos de titulización hipotecaria		-
Participaciones hipotecarias		-	Préstamos		-
Amortización o traspaso a corto plazo de:			Amortización o traspaso a corto plazo de:		
Deudas a largo plazo			Inmovilizaciones financieras		
De Bonos de titulización hipotecaria	27.572.400,00	30.115.565,40	De Participaciones hipotecarias	26.484.941,01	30.566.061,33
De Préstamos	202.491,42	202.491,63			
Total aplicaciones de fondos	27.774.891,42	30.318.057,03	Total orígenes de fondos	26.602.624,41	30.683.744,93
Exceso de orígenes sobre aplicaciones		365.687,90	Exceso aplicaciones sobre orígenes	1.172.267,01	-

RURAL HIPOTECARIO II Fondo de Titulización Hipotecaria

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

A) VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	2004		2003	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Deudores		654.203,22	20.954,25	
Acreedores	86.080,89		146.502,67	
Tesorería		644.101,93		68.066,29
Ajustes por periodificaciones	39.957,25		266.297,27	
Totales	126.038,14	1.298.305,15	433.754,19	68.066,29
Variación de Capital Circulante	1.172.267,01			365.687,90

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

	2004	2003
Resultado del ejercicio	0	0
Aumentos:		
Dotaciones a la amortización		
- Gastos de constitución	37.356,63	37.356,74
- Gastos de emisión a distribuir en varios ejercicios	80.326,77	80.326,86
Total aumentos	117.683,40	117.683,60
Recursos procedentes de las operaciones (Total)	117.683,40	117.683,60

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 "Rural Hipotecario II Fondo de Titulización Hipotecaria" correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2004, contenidas en las 22 páginas anteriores, numeradas de la 1 a la 22, 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

RURAL HIPOTECARIO II
FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

INFORME DE GESTIÓN
EJERCICIO 2004

FORMULADO POR

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

INFORME DE GESTIÓN

EJERCICIO 2004

Rural Hipotecario II Fondo de Titulización Hipotecaria se constituyó mediante escritura pública otorgada el 29 de mayo del 2001 por Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, agrupando 5.118 participaciones hipotecarias por un importe total de 235.006.217,66 euros (39.101.744.531 pesetas), emitidas por Caja Rural de Almería y Málaga* S.C.C., Caja Rural Credicoop** S.C.C., Caja Rural del Jalón S.C.C., Caja Rural de Navarra S.C.C., Caja Rural del Sur S.C.C., Caja Rural de Zamora S.C.C. y Caja Rural de Zaragoza S.C.C., en esa misma fecha.

(* Actualmente Caja Rural Intermediterránea S.C.C. por cambio de denominación de Caja Rural de Almería y Málaga S.C.C., producto de la fusión de Caja Rural de Málaga S.C.C. con Caja Rural de Almería S.C.C. mediante absorción de aquella por ésta.)
(** Actualmente Caja Rural del Mediterráneo, Ruralcaja S.C.C., por cambio de denominación de Caja Rural de Alicante, Valencia y Credicoop S.C.C., producto de la fusión de Caja Rural Credicoop S.C.C. con Caja Rural de Alicante S.C.C. y con Caja Rural de Valencia S.C.C.)

Asimismo, con fecha 5 de junio del 2001 se procedió a la emisión de los Bonos de Titulización Hipotecaria (los "Bonos") por un importe nominal total de 235.000.000 euros (39.100.710.000 pesetas) integrados por 2.220 Bonos de la Serie A y 13 Bonos de la Serie B, representados en anotaciones en cuenta de 100.000,00 euros de valor unitario.

Previamente con fecha 25 de mayo de 2001, la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó positivamente la constitución del Fondo, e inscribió en los registros oficiales los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondiente a la emisión de Bonos de Titulización Hipotecaria.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, que está integrado, en cuanto a su activo, por las Participaciones Hipotecarias agrupadas en él, y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos emitidos, el Préstamo para Gastos Iniciales y el Préstamo Subordinado, de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo es nulo.

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las participaciones hipotecarias 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 de las participaciones hipotecarias pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre y cuando puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas y cada una de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos emitidos. En todo caso, la extinción del Fondo se producirá en la Fecha de Vencimiento Final (12 de agosto de 2026).

El Fondo está regulado por la Ley 19 1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Mobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, 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 estarán 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 fin de consolidar la estructura financiera del Fondo, 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 las Participaciones Hipotecarias y el de los Bonos, o, en general, transformar las características financieras de dichos activos, 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 y Cuenta de Tesorería Bankinter, S.A.
- Préstamo Subordinado Caja Rural Intermediterránea, Caja Rural del Mediterráneo, Caja Rural del Jalón, Caja Rural de Navarra, Caja Rural del Sur, Caja Rural de Zamora y Caja Rural Zaragoza
- Préstamo para Gastos Iniciales Caja Rural Intermediterránea, Caja Rural del Mediterráneo, Caja Rural del Jalón, Caja Rural de Navarra, Caja Rural del Sur, Caja Rural de Zamora y Caja Rural Zaragoza
- Intermediación Financiera Caja Rural Intermediterránea, Caja Rural del Mediterráneo, Caja Rural del Jalón, Caja Rural de Navarra, Caja Rural del Sur, Caja Rural de Zamora y Caja Rural Zaragoza
- Administración de los Préstamos Hipotecarios Participados Banco Cooperativo Español, S.A.
- Depósito de las Participaciones Hipotecarias Banco Cooperativo Español, S.A., Credit Agricole Indosuez, EBN Banco, Sociedad Española de Banca de Negocios, S.A., ABN AMRO Bank N.V., BNP Paribas, Credit Suisse First Boston (Europe Limited), Société Générale y DG BANK Deutsche Genossenschaftsbank AG
- Dirección, Aseguramiento y Colocación de los Bonos Banco Cooperativo Español, S.A., Credit Agricole Indosuez, EBN Banco, Sociedad Española de Banca de Negocios, S.A., ABN AMRO Bank N.V., BNP Paribas, Credit Suisse First Boston (Europe Limited), Société Générale y DG BANK Deutsche Genossenschaftsbank AG
- Agencia de Pagos de los Bonos Banco Cooperativo Español, S.A.

1. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

Las 5.118 participaciones hipotecarias que se agrupan en el Fondo han sido emitidas sobre un total de 5.118 préstamos hipotecarios cuyo capital a la fecha de emisión ascendió a 235.006.217,66 euros, formado por un capital pendiente de vencimiento de 234.970.617,58 euros y un capital vencido pendiente de cobro de 35.600,08 euros. Las participaciones hipotecarias están representadas en títulos nominativos y se emiten por el plazo restante de vencimiento de cada uno de los préstamos hipotecarios participados, participando del cien por cien del principal e intereses ordinarios y de demora de cada uno de ellos.

1) Movimientos de la cartera de participaciones

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

	Participaciones vivas	Amortización Principal		Principal Pendiente amortizar		Principal medio anual (3)
		Ordinaria (1)	Anticipada (2)	Saldo (fin de mes)	% (factor)	
2001-29-05	5.118			235.006.217,66	100,00	
31.12.2001	4.937	6.569.804,97	10.954.143,14	217.482.269,53	92,54	226.673.999,65
31.12.2002	4.563	11.094.443,70	18.895.847,81	187.491.978,01	79,78	202.134.255,53
31.12.2003	4.125	11.190.264,78	19.490.534,48	156.811.178,75	66,73	172.429.551,35
31.12.2004	3.694	10.927.199,28	16.232.140,06	129.651.839,41	55,17	143.457.436,54
2004 Enc	4.096	935.842,13	1.236.583,41	154.638.753,21	65,80	
Feb	4.053	925.530,35	1.607.475,63	152.105.747,23	64,72	
Mar	4.010	916.265,20	1.675.034,19	149.514.447,84	63,62	
Abr	3.983	922.696,54	925.819,02	147.665.932,28	62,83	
May	3.949	920.670,42	966.927,25	145.778.334,61	62,03	
Jun	3.904	922.269,21	1.594.161,53	143.261.903,87	60,96	
Jul	3.865	918.451,74	1.425.651,72	140.917.800,41	59,96	
Ago	3.839	908.094,17	806.850,72	139.202.855,52	59,23	
Sep	3.811	902.422,21	1.227.317,72	137.073.115,59	58,33	
Oct	3.768	880.314,85	1.388.837,62	134.803.963,12	57,36	
Nov	3.736	889.528,02	1.394.482,27	132.519.952,83	56,39	
Dic	3.694	885.114,44	1.982.998,98	129.651.839,41	55,17	
Total		10.927.199,28	16.232.140,06			

Importes en euros

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

(2) Incluye las cancelaciones anticipadas de participaciones hipotecarias efectuadas por los emisores.

(3) En 2001, principal medio entre el 29.05.2001 y el 31.12.2001

2) *Morosidad*

La distribución de los saldos vencidos pendientes de pago de los préstamos hipotecarios participados 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	246	56.800,00	22.309,50	79.109,50				
De 1 a 2 meses	81	19.626,68	8.477,57	28.104,25				
De 2 a 3 meses	52	12.363,52	4.952,20	17.315,72				
De 3 a 6 meses	100	23.158,49	9.536,59	32.695,08				
De 6 a 12 meses	157	35.374,54	16.111,59	51.486,13				
Más de 1 año	253	46.638,20	38.939,33	85.577,53				
Totales	889	193.961,43	100.326,78	294.288,21				

Importes en euros

La distribución por la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada de los préstamos en situación de impago, con información del principal pendiente de vencer 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 y otros	Total				
Hasta 1 mes	166	36.536,21	12.120,85	48.657,06	5.912.227,33	5.960.884,39	13.872.666,08	42,97%
De 1 a 2 meses	30	14.120,37	7.694,35	21.814,72	1.580.168,58	1.601.983,30	3.083.555,40	51,95%
De 2 a 3 meses	16	13.159,36	4.965,94	18.125,30	615.094,43	633.219,73	1.470.247,97	43,07%
De 3 a 6 meses	6	4.380,46	2.610,70	6.991,16	189.505,56	196.496,72	528.123,10	37,21%
De 6 a 12 meses	9	16.266,38	5.241,66	21.508,04	214.324,22	235.832,26	630.656,96	37,39%
De 1 a 2 años	15	66.785,57	29.269,70	96.055,27	409.659,33	505.714,60	1.028.202,01	49,18%
Más de 2 años	10	42.713,08	38.423,58	81.136,66	279.724,39	360.861,05	847.139,57	42,60%
Totales	252	193.961,43	100.326,78	294.288,21	9.200.703,84	9.494.992,05	21.460.591,09	44,24%

Importes en euros

3) *Estados de la cartera de participaciones hipotecarias al 31 de diciembre de 2004 según las características más representativas.**Entidades emisoras*

La distribución de la cartera por las Entidades emisoras de las participaciones hipotecarias es la siguiente.

SITUACIÓN AL 31/12/2004

SITUACIÓN AL 31/12/2003

SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN

Entidad emisora (Cedente)	SITUACIÓN AL 31/12/2004		SITUACIÓN AL 31/12/2003		SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN		SITUACIÓN AL 31/12/2004		SITUACIÓN AL 31/12/2003		SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN		
	Núm.	%	Principal Pendiente	%	Núm.	%	Principal Pendiente	%	Núm.	%	Principal Pendiente	Principal Vencido	%
C.R. de Navarra	372	10,07	17.172.827,27	13,25	413	10,01	20.482.544,39	13,06	504	9,85	30.032.786,30	10.098,71	12,78
C.R. de Jalón	422	11,42	16.857.223,08	13,00	467	11,32	20.292.258,35	12,94	572	11,18	30.034.133,67	2.431,30	12,78
C.R. Intermedite- rránea	1.590	43,04	52.591.826,86	40,56	1.800	43,64	64.071.592,29	40,86	2.261	44,18	95.230.042,79	-	40,53
C.R. Mediterráneo	505	13,67	14.384.896,02	11,10	559	13,55	17.254.195,39	11,00	714	13,95	27.424.726,75	10.628,48	11,67
C.R. del Sur	59	1,60	3.618.655,52	2,79	64	1,55	4.242.413,40	2,71	76	1,48	5.997.814,88	1.266,58	2,55
C.R. de Zamora	288	7,80	8.274.868,11	6,38	315	7,64	10.005.522,60	6,38	361	7,05	14.203.345,05	2.989,46	6,04
C.R. de Zaragoza	458	12,40	16.751.542,55	12,92	507	12,29	20.462.652,33	13,05	630	12,31	32.047.768,14	8.185,55	13,64
Totales	3.694	100,0	129.651.839,41	100,0	4.125	100,0	156.811.178,75	100,0	5.118	100,0	234.970.617,58	35.600,08	100,0

Índice 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	Núm.	%	Principal Pendiente	%	% Tipo Interés Nominal	Margen s/índice Referencia
Mercado Hipotecario Bancos	253	6,85	7.312.711,84	5,64	3,72	0,37
Mercado Hipotecario Cajas	736	19,92	23.130.551,12	17,84	3,97	0,38
Mercado Hipotecario Conjunto Entidades	720	19,48	27.921.210,74	21,54	3,49	0,05
Euribor 1 año	367	9,94	17.057.147,85	13,16	3,45	0,95
Mercado Hipotecario Mibor 1 año	1.271	34,41	42.115.447,68	32,47	3,65	1,06
Mercado Hipotecario Mibor 1 año (Media 12 meses)	319	8,64	11.067.414,45	8,54	3,28	0,88
Mibor 1 año (Mercado)	28	0,76	1.047.355,73	0,81	3,22	0,92
Total Cartera	3.694	100,0	129.651.839,41	100,0	3,61	0,65
				Importes en euros	Medias ponderadas por principal pendiente	

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

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

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. Dicho tipo lo publica mensualmente el Banco de España.

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 Mibor a 1 año (mercado hipotecario) Media 12m: media del Mibor a un año (mercado hipotecario) de los doce meses anteriores, redondeado por exceso al cuarto de punto.

Tipo Mibor a 1 año (mercado): definido como el tipo de interés diario medio de los tipos de interés a los que se han cruzado durante el día operaciones a plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios ponderados por el importe de las operaciones realizadas, que se publica diariamente en el Boletín de la Central de Anotaciones en Cuenta.

Capital pendiente

El importe individual del principal pendiente de amortizar de cada uno de los préstamos hipotecarios participados se encuentra entre 458,42 y 223.782,52 euros. La distribución de la cartera por el principal pendiente de amortizar es la siguiente:

SITUACIÓN AL 31/12/2004				SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN				
Intervalo Principal pendiente	Núm	%	Principal Pendiente	%	Núm	%	Principal Pendiente	%	Núm	%	Principal Pendiente	%
0,00-6.010,12	69	1,87	253.574,30	0,20	53	1,28	211.299,56	0,13	1	0,02	3.692,85	0,00
6.010,12-12.020,24	229	6,20	2.166.745,24	1,67	163	3,95	1.618.993,67	1,03	2	0,04	22.841,21	0,01
12.020,24-18.030,36	440	11,91	6.745.904,60	5,20	401	9,72	6.084.078,35	3,88	206	4,03	3.265.499,99	1,39
18.030,36-24.040,48	535	14,48	11.260.649,44	8,69	565	13,70	11.899.871,14	7,59	536	10,47	11.377.779,52	4,84
24.040,48-30.050,61	554	15,00	14.934.862,22	11,52	628	15,22	17.063.481,38	10,88	661	12,92	17.950.528,91	7,64
30.050,61-36.060,73	507	13,72	16.636.440,37	12,83	564	13,67	18.660.503,21	11,90	729	14,24	24.149.280,29	10,28
36.060,73-42.070,85	345	9,34	13.446.661,04	10,37	437	10,59	17.037.747,09	10,87	685	13,38	26.768.615,19	11,39
42.070,85-48.080,97	254	6,88	11.421.842,43	8,81	321	7,78	14.434.081,66	9,20	542	10,59	24.323.504,15	10,35
48.080,97-54.091,09	195	5,28	9.929.485,12	7,66	236	5,72	12.042.803,82	7,68	382	7,46	19.443.750,53	8,27
54.091,09-60.101,21	134	3,63	7.665.888,95	5,91	177	4,29	10.038.100,35	6,40	329	6,43	18.793.344,40	8,00
60.101,21-66.111,33	101	2,73	6.354.547,47	4,90	141	3,42	8.869.337,90	5,66	223	4,36	14.072.911,98	5,99
66.111,33-72.121,45	92	2,49	6.351.495,33	4,90	103	2,50	7.106.975,83	4,53	185	3,61	12.771.212,12	5,44
72.121,45-78.131,57	55	1,49	4.139.381,52	3,19	77	1,87	5.767.570,09	3,68	124	2,42	9.314.290,15	3,96
78.131,57-84.141,69	52	1,41	4.217.295,90	3,25	69	1,67	5.600.873,38	3,57	116	2,27	9.383.054,59	3,99
84.141,69-90.151,82	32	0,87	2.775.592,66	2,14	41	0,99	3.566.212,49	2,27	90	1,76	7.829.712,85	3,33
90.151,82-96.161,94	20	0,54	1.855.870,24	1,43	37	0,90	3.434.658,22	2,19	59	1,15	5.502.921,89	2,34
96.161,94-102.172,06	26	0,70	2.568.261,58	1,98	29	0,70	2.864.187,56	1,83	61	1,19	6.042.331,16	2,57
102.172,06-108.182,18	13	0,35	1.372.561,36	1,06	23	0,56	2.415.550,02	1,54	43	0,84	4.514.138,23	1,92
108.182,18-114.192,30	6	0,16	657.314,12	0,51	15	0,36	1.661.011,33	1,06	26	0,51	2.880.114,38	1,23
114.192,30-120.202,42	3	0,08	350.522,09	0,27	6	0,15	696.392,46	0,44	28	0,55	3.279.022,28	1,40
120.202,42-126.212,54	9	0,24	1.112.826,95	0,86	3	0,07	368.983,22	0,24	19	0,37	2.334.316,01	0,99
126.212,54-132.222,66	6	0,16	772.628,99	0,60	7	0,17	900.465,74	0,57	11	0,21	1.420.112,93	0,60
132.222,66-138.232,78	3	0,08	404.871,48	0,31	9	0,22	1.211.298,71	0,77	11	0,21	1.485.747,33	0,63
138.232,78-144.242,90	2	0,05	280.911,10	0,22	2	0,05	280.565,43	0,18	8	0,16	1.130.135,26	0,48
144.242,91-150.253,03	3	0,08	443.717,91	0,34	3	0,07	438.585,05	0,28	9	0,18	1.335.703,19	0,57
150.253,03-156.263,15	3	0,08	460.335,44	0,36	3	0,07	458.554,60	0,29	6	0,12	925.046,73	0,39
156.263,15-162.273,27	3	0,08	480.783,74	0,37	5	0,12	796.670,81	0,51	6	0,12	955.048,42	0,41
162.273,27-168.283,39	-	-	-	-	3	0,07	496.694,29	0,32	4	0,08	664.296,12	0,28
168.283,39-174.293,51	1	0,03	173.962,82	0,13	1	0,02	170.266,55	0,11	3	0,06	510.244,37	0,22
174.293,51-180.303,63	-	-	-	-	-	-	-	-	7	0,14	1.236.268,81	0,53
180.303,63-186.313,75	-	-	-	-	1	0,02	180.413,72	0,12	-	-	-	-
186.313,75-192.323,87	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,02	188.895,29	0,08
192.323,87-198.333,99	1	0,03	193.122,48	0,15	-	-	-	-	-	-	-	-
198.333,99-204.344,12	-	-	-	-	1	0,02	203.154,39	0,13	2	0,04	399.196,31	0,17
204.344,12-210.354,24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
210.354,24-216.364,36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
216.364,36-222.374,48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
222.374,48-228.384,60	1	0,03	223.782,52	0,17	-	-	-	-	2	0,04	450.305,58	0,19
228.384,60-234.394,68	-	-	-	-	1	0,02	231.796,73	0,15	-	-	-	-
234.394,68-240.404,80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
240.404,80-246.414,92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
246.414,92-252.425,04	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,02	246.754,56	0,11
Total	3.694	100,0	129.651.839,41	100,0	4.125	00,00	156.811.178,75	100,0	5.118	100,0	234.970.617,58	100,0
Principal pendiente												
Mínimo			458,42				460,82				3.692,85	
Máximo			223.782,52				231.796,73				246.754,56	
Medio			35.097,95				38.014,83				45.910,63	
Importes en euros												

Formalización

Los préstamos hipotecarios participados fueron formalizados en fechas comprendidas entre los años 1990 y 2000. La distribución por años se muestra en el siguiente cuadro:

Año formaliz	SITUACIÓN AL 31/12/2004				SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal Pendiente	%	Núm.	%	Principal Pendiente	%	Núm.	%	Principal Pendiente	%
1990	2	0,05	8.037,54	0,01	2	0,05	19.596,67	0,01	2	0,04	46.817,03	0,02
1991	1	0,03	12.816,34	0,01	1	0,02	18.840,75	0,01	2	0,04	52.017,02	0,02
1992	6	0,16	127.943,72	0,10	6	0,15	153.702,89	0,10	7	0,14	231.596,20	0,10
1993	6	0,16	108.931,96	0,08	6	0,15	126.124,13	0,08	6	0,12	165.877,74	0,07
1994	46	1,25	884.454,52	0,68	53	1,28	1.202.775,35	0,77	68	1,33	1.982.376,69	0,84
1995	73	1,98	1.584.577,04	1,22	82	1,99	2.034.204,41	1,30	106	2,07	3.403.439,69	1,45
1996	175	4,74	4.198.906,21	3,24	187	4,53	5.141.344,44	3,28	219	4,28	7.976.314,01	3,39
1997	297	8,04	9.117.255,23	7,03	331	8,02	11.024.325,81	7,03	421	8,23	17.843.591,00	7,59
1998	547	14,81	18.559.729,65	14,32	604	14,64	22.684.410,11	14,47	733	14,32	33.841.187,98	14,40
1999	1.700	46,02	62.532.143,48	48,23	1.904	46,16	74.940.645,94	47,79	2.367	46,25	111.536.694,70	47,47
2000	841	22,77	32.517.043,72	25,08	949	23,01	39.465.208,25	25,17	1.187	23,19	57.890.705,52	24,64
Total	3.694	100,0	129.651.839,41	100,0	4.125	100,0	156.811.178,75	100,0	5.118	100,0	234.970.617,58	100,0

Importes en euros

Tipo de interés nominal

La distribución por intervalos de los tipos de interés nominales de los préstamos hipotecarios participados es la siguiente:

Intervalo % Tipo Nominal	SITUACIÓN AL 31/12/2004				SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal Pendiente	%	Núm.	%	Principal Pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
2,50-2,99	74	2,00	3.830.971,44	2,95	49	1,19	2.609.979,93	1,66				
3,00-3,49	989	26,77	41.212.766,91	31,79	479	11,61	22.615.111,47	14,42	3	0,06	234.265,33	0,10
3,50-3,99	1.646	44,56	55.283.891,13	42,64	1.263	30,62	49.370.577,27	31,48	5	0,10	411.917,53	0,18
4,00-4,49	677	18,33	20.096.484,59	15,50	1.139	27,61	41.958.638,95	26,76	36	0,70	2.308.799,66	0,98
4,50-4,99	199	5,39	6.243.737,19	4,82	834	20,22	29.357.672,50	18,72	143	2,79	6.924.523,60	2,95
5,00-5,49	48	1,30	1.321.436,60	1,02	269	6,52	8.233.719,90	5,25	335	6,55	17.337.644,90	7,38
5,50-5,99	28	0,76	824.049,45	0,64	51	1,24	1.499.770,54	0,96	1.202	23,49	60.267.069,60	25,65
6,00-6,49	24	0,65	622.411,46	0,48	32	0,78	919.553,66	0,59	1.619	31,63	74.772.189,77	31,82
6,50-6,99	4	0,11	68.259,06	0,05	4	0,10	85.111,27	0,05	1.225	23,94	53.043.106,19	22,57
7,00-7,49	2	0,05	36.651,64	0,03	2	0,05	41.138,45	0,03	457	8,93	16.616.033,61	7,07
7,50-7,99	1	0,03	52.481,54	0,04	1	0,02	54.105,27	0,03	80	1,56	2.712.026,62	1,15
8,00-8,49	2	0,05	58.698,40	0,05	2	0,05	65.799,54	0,04	13	0,25	343.040,77	0,15
Total	3.694	100,0	129.651.839,41	100,0	4.125	100,0	156.811.178,75	100,0	5.118	100,0	234.970.617,58	100,0

% Tipo interés nominal:

Minimo	2,56%	2,63%	3,20%
Máximo	8,00%	8,00%	8,24%
Medio ponderado por principal pendiente	3,61%	3,98%	6,08%

Importes en euros

Principal Pendiente/Valor de Tasación

La distribución según el valor de la razón entre el principal pendiente de cada préstamo hipotecario participado y el valor de tasación del inmueble hipotecado, expresada en tanto por cien, es la siguiente:

SITUACIÓN AL 31/12/2004					SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
Intervalo	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal Pendiente	%
00,01-10,00	121	3,28	976.610,79	0,75	95	2,30	886.088,40	0,57	15	0,29	486.484,31	0,21
10,01-20,00	329	8,91	5.827.057,91	4,49	283	6,86	5.346.595,72	3,41	98	1,91	2.644.872,50	1,13
20,01-30,00	515	13,94	12.462.319,09	9,61	463	11,22	11.361.108,11	7,25	338	6,60	10.430.724,13	4,44
30,01-40,00	610	16,51	18.966.799,81	14,63	635	15,39	20.285.250,11	12,94	530	10,36	18.739.035,89	7,98
40,01-50,00	719	19,46	27.034.560,48	20,85	660	16,00	26.473.869,61	16,88	688	13,44	28.668.807,45	12,20
50,01-60,00	784	21,22	32.693.025,00	25,22	912	22,11	38.047.374,06	24,26	874	17,08	40.780.433,99	17,36
60,01-70,00	564	15,27	28.404.965,13	21,91	856	20,75	41.479.419,38	26,45	1.127	22,02	55.802.704,58	23,75
70,01-80,00	52	1,41	3.286.501,20	2,53	221	5,36	12.931.473,36	8,25	1.448	28,29	77.417.554,73	32,95
Total	3.694	100,0	129.651.839,41	100,0	4.125	100,0	156.811.178,75	100,0	5.118	100,0	234.970.617,58	100,0
% Principal Pendiente / Valor de Tasación:												
Mínimo			0,42 %				0,51%				0,28%	
Máximo			72,63 %				75,04%				79,21%	
Medio ponderado por principal pendiente			47,66 %				51,07%				59,44%	
Importes en euros												

Vencimiento final

Las participaciones hipotecarias tienen fecha de vencimiento final entre los años 2005 y 2025. La distribución por años se muestra en el siguiente cuadro:

SITUACIÓN AL 31/12/2004					SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
Año de vencimto	Núm.	%	Principal Pendiente	%	Núm.	%	Principal Pendiente	%	Núm.	%	Principal Pendiente	%
2003	-	-	-	-	-	-	-	-	3	0,06	52.230,67	0,02
2004	-	-	-	-	18	0,44	61.709,42	0,04	16	0,31	318.103,54	0,14
2005	22	0,60	66.084,43	0,05	25	0,61	220.527,47	0,14	25	0,49	590.906,13	0,25
2006	46	1,25	403.263,84	0,31	48	1,16	657.183,98	0,42	44	0,86	1.142.194,34	0,49
2007	56	1,52	613.073,16	0,47	58	1,41	940.334,31	0,60	69	1,35	1.941.688,36	0,83
2008	74	2,00	1.252.179,68	0,97	85	2,06	1.705.807,85	1,09	82	1,6	2.802.012,75	1,19
2009	179	4,85	3.344.060,09	2,58	206	4,99	4.668.991,52	2,98	259	5,06	8.044.853,19	3,42
2010	149	4,03	3.173.309,47	2,45	165	4,00	4.040.454,42	2,58	201	3,93	6.695.324,19	2,85
2011	210	5,68	5.285.235,29	4,08	221	5,36	6.224.724,17	3,97	246	4,81	9.076.394,52	3,86
2012	216	5,85	6.023.241,79	4,65	240	5,82	7.300.786,51	4,66	298	5,82	11.853.352,29	5,04
2013	298	8,07	9.280.904,31	7,16	319	7,73	11.197.357,34	7,14	381	7,44	16.410.372,67	6,98
2014	795	21,52	24.855.977,53	19,17	872	21,14	29.881.537,71	19,06	1112	21,73	45.963.918,63	19,56
2015	310	8,39	10.155.154,12	7,83	347	8,41	12.401.447,96	7,91	452	8,83	18.851.694,27	8,02
2016	57	1,54	2.209.832,92	1,70	59	1,43	2.428.000,59	1,55	63	1,23	3.052.567,92	1,3
2017	108	2,92	4.096.166,01	3,16	119	2,88	4.759.424,81	3,04	133	2,6	6.427.548,64	2,74
2018	148	4,01	6.064.916,08	4,68	165	4,00	7.059.954,66	4,50	200	3,91	9.601.220,17	4,09
2019	423	11,45	19.297.776,53	14,88	493	11,95	23.589.831,73	15,04	637	12,45	34.590.716,72	14,72
2020	282	7,63	13.064.857,63	10,08	333	8,07	16.266.373,05	10,37	429	8,38	24.066.453,44	10,24

Año de vencimiento	Principal Pendiente		Principal Pendiente		Principal Pendiente		Principal Pendiente		Principal Pendiente		Principal Pendiente	
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%
2021	15	0,41	828.990,85	0,64	17	0,41	1.005.271,64	0,64	22	0,43	1.421.330,40	0,61
2022	29	0,79	1.753.023,63	1,35	24	0,58	1.447.307,96	0,92	35	0,69	2.347.420,97	1
2023	48	1,30	3.029.296,87	2,34	52	1,26	3.427.101,81	2,19	62	1,21	4.384.482,32	1,87
2024	126	3,41	8.449.259,44	6,52	137	3,32	9.571.485,39	6,10	186	3,63	13.890.094,92	5,91
2025	103	2,79	6.405.235,74	4,94	122	2,96	7.955.564,45	5,07	163	3,18	11.445.736,53	4,87
Total	3.694	100,0	129.651.839,41	100,0	4.125	100,0	156.811.178,75	100,0	5.118	100,0	234.970.617,58	100,0
Vencimiento final												
Mínimo	28.01.2005				12.02.2004				01.06.2003			
Máximo	30.11.2025				30.11.2025				30.11.2025			
Medio ponderado por principal pendiente	05.03.2017				20.01.2017				05.11.2016			
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/ Provincia	SITUACIÓN AL 31/12/2004				SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal Pendiente	%
Andalucía	1.189	32,19	41.276.831,23	31,84	1.319	31,98	49.332.708,98	31,46	1.636	31,97	72.789.672,47	30,98
Aragón	853	23,09	32.128.922,47	24,78	942	22,84	39.049.017,50	24,90	1.166	22,78	59.554.509,51	25,35
Baleares	1	0,03	46.196,50	0,04	1	0,02	48.554,35	0,03	1	0,02	53.548,89	0,02
Cantabria	1	0,03	43.149,04	0,03	1	0,02	45.335,30	0,03	1	0,02	49.997,74	0,02
Castilla-León	281	7,61	8.008.866,43	6,18	304	7,37	9.481.980,55	6,05	344	6,72	13.329.709,42	5,67
Castilla La Mancha	3	0,08	162.597,94	0,13	4	0,10	190.702,21	0,12	5	0,10	247.662,24	0,11
Cataluña	73	1,98	3.186.218,56	2,46	88	2,13	3.968.326,24	2,53	119	2,33	6.450.141,04	2,75
Ceuta	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,02	23.773,50	0,01
Galicia	4	0,11	109.568,89	0,08	4	0,10	119.609,63	0,08	5	0,10	167.392,61	0,07
Madrid	8	0,22	435.864,06	0,34	11	0,27	610.821,51	0,39	17	0,33	1.069.272,43	0,46
Melilla	8	0,22	397.079,19	0,31	9	0,22	456.562,74	0,29	12	0,23	681.452,93	0,29
Murcia	389	10,53	11.705.551,51	9,03	463	11,22	15.122.483,61	9,64	594	11,61	22.403.836,36	9,53
Navarra	334	9,04	15.441.738,93	11,91	370	8,97	18.378.793,95	11,72	448	8,75	26.886.513,41	11,44
La Rioja	30	0,81	1.470.337,06	1,13	35	0,85	1.757.467,20	1,12	41	0,80	2.680.677,92	1,14
Comunidad Valenciana	490	13,26	13.790.263,04	10,64	541	13,12	16.543.534,10	10,55	687	13,42	26.179.978,51	11,14
Pais Vasco	30	0,81	1.448.654,56	1,12	33	0,80	1.705.280,88	1,09	41	0,80	2.402.478,60	1,02
Total	3.694	100,0	129.651.839,41	100,0	4.125	100,0	156.811.178,75	100,0	5.118	100,0	234.970.617,58	100,0

Importes en euros

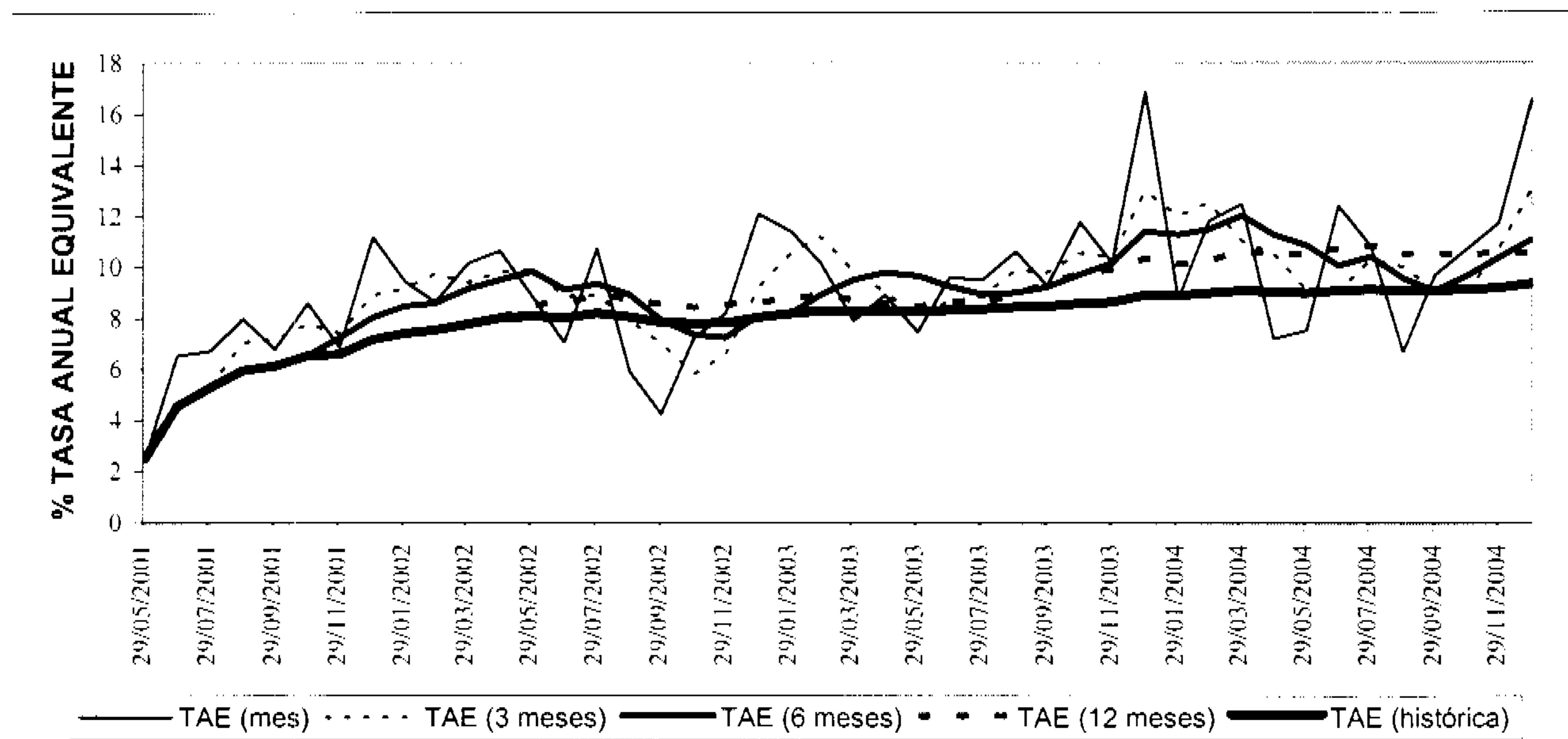
4) Tasa de amortización anticipada

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 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
2001-29.05	235.006,22	100											
2001	217.482,27	92,54	10.794,542									0,62	7,18
2002	187.491,98	89,53	18.284,79							0,75	8,62	0,70	8,05
2003	156.811,18	66,73	18.748,30							0,90	10,33	0,77	8,91
2004	129.651,84	55,17	15.954,49							0,93	10,57	0,82	9,36
2004 Ene	154.367,58	65,69	1.189,18	0,76	8,75	1,06	12,00	0,99	11,28	0,88	10,11	0,77	8,90
2004 Feb	151.718,83	64,56	1.607,48	1,04	11,80	1,11	12,54	1,01	11,48	0,90	10,25	0,78	8,99
2004 Mar	149.117,31	63,45	1.675,03	1,10	12,47	0,97	11,02	1,06	12,01	0,93	10,63	0,79	9,09
2004 Abr	147.232,41	62,65	925,82	0,62	7,20	0,92	10,52	0,99	11,27	0,92	10,49	0,79	9,04
2004 May	145.339,41	61,84	957,68	0,65	7,53	0,79	9,10	0,95	10,84	0,92	10,49	0,78	9,00
2004 Jun	142.985,61	60,84	1.594,16	1,10	12,40	0,79	9,08	0,88	10,05	0,94	10,73	0,79	9,09
2004 Jul	140.648,17	59,85	1.359,58	0,95	10,83	0,90	10,28	0,91	10,40	0,95	10,84	0,80	9,14
2004 Ago	138.973,10	59,14	806,85	0,57	6,67	0,87	10,00	0,83	9,55	0,92	10,52	0,79	9,07
2004 Sep	136.849,05	58,23	1.174,10	0,84	9,68	0,79	9,08	0,79	9,08	0,93	10,55	0,79	9,09
2004 Oct	134.752,30	57,34	1.287,13	0,94	10,72	0,79	9,04	0,84	9,66	0,92	10,47	0,79	9,13
2004 Nov	132.513,95	56,39	1.394,48	1,03	11,73	0,94	10,72	0,91	10,36	0,93	10,60	0,80	9,19
2004 Dic	129.651,84	55,17	1.983,00	1,50	16,55	1,16	13,04	0,97	11,08	0,93	10,57	0,82	9,36

Importes en miles de euros

- (1) Saldo de fin de mes
- (2) Amortización de principal realizada durante el mes (no incluye las cancelaciones anticipadas de participaciones hipotecarias efectuadas por los emisores)



2. BONOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

Los Bonos de Titulización Hipotecaria se emitieron por un importe nominal total de 235.000.000 euros, integrados por 2.220 Bonos de la Serie A y 130 Bonos de la Serie B, representados en anotaciones en cuenta de 100.000 euros, con una calificación otorgada por Moody's Investors Service España, S.A. de **Aaa** y **A2**, respectivamente, manteniéndose vigentes ambas calificaciones.

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

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

Movimientos

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

Emisión: 2.220 BONOS SERIE A**Código ISIN: ES0374228007**

	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	
29.05.01								100.000,00	222.000.000,00	
2.001	4,4820%	2.945,97	2.415,70	4.603.347,60	0,00	5.464,20	12.130.524,00	94.535,80	209.869.476,00	217.073.513,64
2.002	3,5915%	3.263,50	2.676,07	7.244.970,00	0,00	13.497,99	29.965.537,80	81.037,81	179.903.938,20	193.722.043,80
2.003	2,7499%	2.224,24	1.890,61	4.937.812,80	0,00	13.565,57	30.115.565,40	67.472,24	149.788.372,80	164.182.199,94
2.004	2,3494%	1.493,10	1.269,14	3.314.682,00	0,00	12.420,00	27.572.400,00	55.052,24	122.215.972,80	134.906.125,68
12.02.04	2,4110%	415,73	353,37	922.920,60	0,00	3.602,41	7.997.350,20	63.869,83	141.791.022,60	
12.05.04	2,3100%	368,85	313,52	818.847,00	0,00	3.123,03	6.933.126,60	60.746,80	134.857.896,00	
12.08.04	2,3260%	361,09	306,93	801.619,80	0,00	2.944,15	6.536.013,00	57.802,65	128.321.883,00	
12.11.04	2,3520%	347,43	295,32	771.294,60	0,00	2.750,41	6.105.910,20	55.052,24	122.215.972,80	
14.02.05	2,4110%	346,58	394,59							
Importes en euros										

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

(2) En 2001, principal medio entre 29.05.2001 y 31.12.2001.

Emisión: 130 BONOS SERIE B

Código ISIN: ES0374228015

	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	
29.05.01								100.000,00	13.000.000,00	
2.001	4,7327%	3.203,30	2.626,70	287.825,20	0,00	0,00	0,00	100.000,00	13.000.000,00	13.000.000,00
2.002	3,8498%	3.925,73	3.219,09	510.344,90	0,00	0,00	0,00	100.000,00	13.000.000,00	13.000.000,00
2.003	2,9917%	3.177,42	2.700,81	413.064,60	0,00	0,00	0,00	100.000,00	13.000.000,00	13.000.000,00
2.004	2,6100%	2.653,47	1.777,83	344.951,10	0,00	0,00	0,00	100.000,00	13.000.000,00	13.000.000,00
12.02.04	2,6710%	682,59	102,59	88.736,70	0,00	0,00	0,00	100.000,00	13.000.000,00	
12.05.04	2,5700%	642,50	546,12	83.525,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	13.000.000,00	
12.08.04	2,5860%	660,87	561,74	85.913,10	0,00	0,00	0,00	100.000,00	13.000.000,00	
12.11.04	2,6120%	667,51	567,38	86.776,30	0,00	0,00	0,00	100.000,00	13.000.000,00	
14.02.05	2,6710%	697,43	592,82							

Importes en euros

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

(2) En 2001, principal medio entre 29.05.2001 y 31.12.2001.

Vida media y amortización final estimadas de los Bonos de cada Serie según diferentes hipótesis de tasas de amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias

VIDA MEDIA Y AMORTIZACIÓN FINAL (EN AÑOS) ESTIMADAS SEGÚN DIFERENTES HIPÓTESIS DE % TASA DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA									
TASA AMORT. ANTICIPADA		BONOS SERIE A				BONOS SERIE B			
% MENSUAL CONSTANTE	% ANUAL EQUIVALENTE	SIN AMORTIZACIÓN OPCIONAL (1)		CON AMORTIZACIÓN OPCIONAL (1)		SIN AMORTIZACIÓN OPCIONAL (1)		CON AMORTIZACIÓN OPCIONAL (1)	
		VIDA MEDIA	AMORTIZ. FINAL	VIDA MEDIA	AMORTIZ. FINAL	VIDA MEDIA	AMORTIZ. FINAL	VIDA MEDIA	AMORTIZ. FINAL
0.00%	0.00%	5.52 (06/07/2010)	13.37 (12/05/2018)	5.44 (10/06/2010)	11.37 (12/05/2016)	15.74 (21/09/2020)	21.13 (12/02/2026)	11,37 (12/05/2016)	11,37 (12/05/2016)
0.70%	8.08%	3.70 (10/09/2008)	9.87 (12/11/2014)	3.65 (25/08/2008)	8.37 (12/05/2013)	12.68 (02/09/2017)	21.13 (12/02/2026)	8,37 (12/05/2013)	8,37 (12/05/2013)
0.80%	9.19%	3.52 (09/07/2008)	9.62 (12/08/2014)	3.47 (18/06/2008)	7.87 (12/11/2012)	12.28 (08/04/2017)	21.13 (12/02/2026)	7,87 (12/11/2012)	7,87 (12/11/2012)
0.90%	10.28%	3.37 (12/05/2008)	9.12 (12/02/2014)	3.31 (22/04/2008)	7.62 (12/08/2012)	11.89 (17/11/2016)	21,13 (12/02/2026)	7,62 (12/08/2012)	7,62 (12/08/2012)
1.00%	11.36%	3.22 (19/03/2008)	8.87 (12/11/2013)	3.17 (01/03/2008)	7.37 (12/05/2012)	11.52 (06/07/2016)	21,13 (12/02/2026)	7,37 (12/05/2012)	7,37 (12/05/2012)
1.10%	12.43%	3.08 (30/01/2008)	8.62 (12/08/2013)	3.04 (12/01/2008)	7.12 (12/02/2012)	11.17 (29/02/2016)	21,13 (12/02/2026)	7,12 (12/02/2012)	7,12 (12/02/2012)
1.20%	13.49%	2.96 (15/12/2007)	8.37 (12/05/2013)	2.91 (28/11/2007)	6.87 (12/11/2011)	10.84 (31/10/2015)	21,13 (12/02/2026)	6,87 (12/11/2011)	6,87 (12/11/2011)

(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 fallidos de los Préstamos Hipotecarios: 0%.

3. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS	2004	2003
Productos financieros	5.602.105,80	8.143.389,87
Costes financieros	-3.765.778,93	-5.201.534,46
Margen financiero	1.836.326,87	2.941.855,41
Otros productos y costes ordinarios netos	-1.658.436,75	-2.735.167,68
Margen operacional	177.890,12	206.687,73
Gastos de explotación y tributos	-60.206,72	-89.004,13
Resultados de explotación	117.683,40	117.683,60
Otros resultados operativos	-	-
Resultados extraordinarios	-	-
Amortizaciones	-117.683,40	-117.683,60
Sancamiento inmovilizado financiero	-	-
Provisiones netas	-	-
Beneficios antes de impuestos	0,00	0,00
Previsión para impuestos	-	-
Beneficio neto	0,00	0,00
Pro memoria: Activos totales medios	155.626.648,22	185.842.193,41
	Importes en euros	Importes en euros

Productos financieros.

La distribución de los productos financieros es la siguiente:

	Saldos medios	%	Productos	Tipos medios
Participaciones hipotecarias	143.457,44	92,18	5.388,52	3,76%
Tesorería	10.174,61	6,54	213,59	2,10%
Resto activo	1.994,60	1,28		
Totales	155.626,65	100,0	5.602,11	3,60%
	Importes en miles de euros			

El total de los activos ha generado unos ingresos de 5.602,11 miles de euros con un tipo medio del 3,60% anual. Del total de los ingresos financieros, el 96,19% corresponde a las participaciones hipotecarias, mientras que el 3,81% restante corresponde a los generados por los saldos de tesorería.

Costes financieros.

La distribución de los costes financieros es la siguiente:

	Saldos medios	%	Costes	Tipos medios
Bonos de titulación hipotecaria				
Serie A	134.906,13	86,69	3.222,35	2,39%
Serie B	13.000,00	8,35	344,95	2,65%
Deudas con entidades de crédito				
Préstamos Subordinados	6.277,49	4,03	198,48	3,16%
Resto pasivo	1.443,03	0,93		
Totales	155.626,65	100,0	3.765,78	2,42%
Importes en miles de euros				

El coste total de los recursos dispuestos durante el ejercicio ha 94,73% corresponde a los Bonos de Titulación Hipotecaria emitidos, mientras que el 5,27% corresponde a los Préstamos Subordinados.

Margen financiero.

El margen financiero, resultado de la diferencia entre ingresos y gastos financieros, asciende a 1.836,33 miles de euros.

Margen operacional.

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

El coste alcanzado por este concepto se eleva a 1.658,44 miles de euros, lo que representa un 1,07% 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, de los Administradores, de la Entidad Depositaria, del Agente de Pagos y otros servicios exteriores.

El coste total por estos conceptos asciende a 60,21 miles de euros, lo que representa el 0,04% sobre los activos totales medios del Fondo.

4. FLUJOS DE CAJA DEL FONDO

El cuadro siguiente recoge el detalle de los flujos de caja generados por el Fondo, correspondiente a 2004:

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (CASH-FLOW)		
1 Flujo de caja neto por intereses de las operaciones		1.798.825,94
Intereses cobrados de participaciones hipotecarias	5.444.924,85	
Intereses pagados por bonos de titulación hipotecaria	-3.659.633,10	
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de permuta financiera	-	
Intereses pagados de préstamos en entidades de crédito	-199.366,88	
Intereses cobrados de inversiones financieras	212.901,07	
Otros intereses cobrados pagados (neto)	-	
2 Comisiones totales pagadas por el Fondo		-1.723.395,77
Comisiones pagadas a la Sociedad Gestora	-47.257,79	
Comisiones fijas y variables pagadas por administración de los préstamos	-14.817,45	
Remuneración de intermediación financiera	-1.658.436,75	
Otras comisiones	-2.883,78	
3 Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo		-3.756,88
Ingresos por recuperaciones de deudores, morosos y otros activos adquiridos	-	
Desembolsos en el ejercicio de gastos amortizables	-	
Otros ingresos y gastos	-3.756,88	
A) FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES DE OPERACIONES		71.673,29
4 Flujos de caja netos por emisión de bonos de titulación hipotecaria		-
Ingresos por emisión de bonos de titulación hipotecaria	-	
Gastos por emisión de bonos de titulación hipotecaria	-	
5 Flujos de caja por adquisición de participaciones hipotecarias		-
Pagos por adquisición de participaciones hipotecarias	-	
6 Flujos de caja netos por amortizaciones		-463.902,17
Ingresos por amortización de participaciones hipotecarias	27.108.497,83	
Pagos por amortización de bonos de titulación hipotecaria	-27.572.400,00	
7 Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo		-251.873,05
Ingresos por disposiciones de préstamos	-	
Pagos por amortización de préstamos	-202.491,42	
Cobros participaciones hipotecarias pendientes ingreso	36.699,26	
Administraciones públicas - Pasivo	-16.561,22	
Otros deudores y acreedores	-69.519,67	
Inversiones financieras superiores a 1 año	-	
B) FLUJOS DE CAJA PROCEDENTES DE ACTIVIDADES FINANCIERAS		-715.775,22
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE TESORERÍA		-644.101,93
TESORERÍA Y TESORERÍA EQUIVALENTE AL INICIO DEL PERIODO		10.954.838,82
TESORERÍA Y TESORERÍA EQUIVALENTE AL FINAL DEL PERIODO		10.310.736,89
Bancos	10.310.736,89	
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^{ña}. Carmen Pérez de Muniáin 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 "Rural Hipotecario II Fondo de Titulización Hipotecaria" correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2004, contenido en las 14 páginas anteriores, numeradas de la 1 a la 14, 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