

**INFORME DE AUDITORÍA**

\* \* \* \*

**TDA 20-MIXTO,  
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio comprendido entre el  
25 de junio (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2004**



**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

A Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización,  
Sociedad Gestora de TDA 20-MIXTO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Hemos auditado las cuentas anuales de TDA 20-MIXTO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2004 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de junio (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2004, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

Como se indica en la Nota 1a) de la memoria, el Fondo se constituyó el 25 de junio de 2004. En consecuencia, las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2004 no presentan cifras comparativas.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2004 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 20-MIXTO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio comprendido entre el 25 de junio (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2004, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2004 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo consideran oportunas sobre la situación de TDA 20-MIXTO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 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

Miembro ejerciente:  
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2005 Nº A1-004902  
COPIA GRATUITA

26 de abril de 2005

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

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de  
Cuentas con el Nº S0530)

José Carlos Hernández Barrasús



0H4909264

**CLASE 8.ª**

**TDA 20-MIXTO,  
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**



**CLASE 8.ª**  
INFORMACIÓN



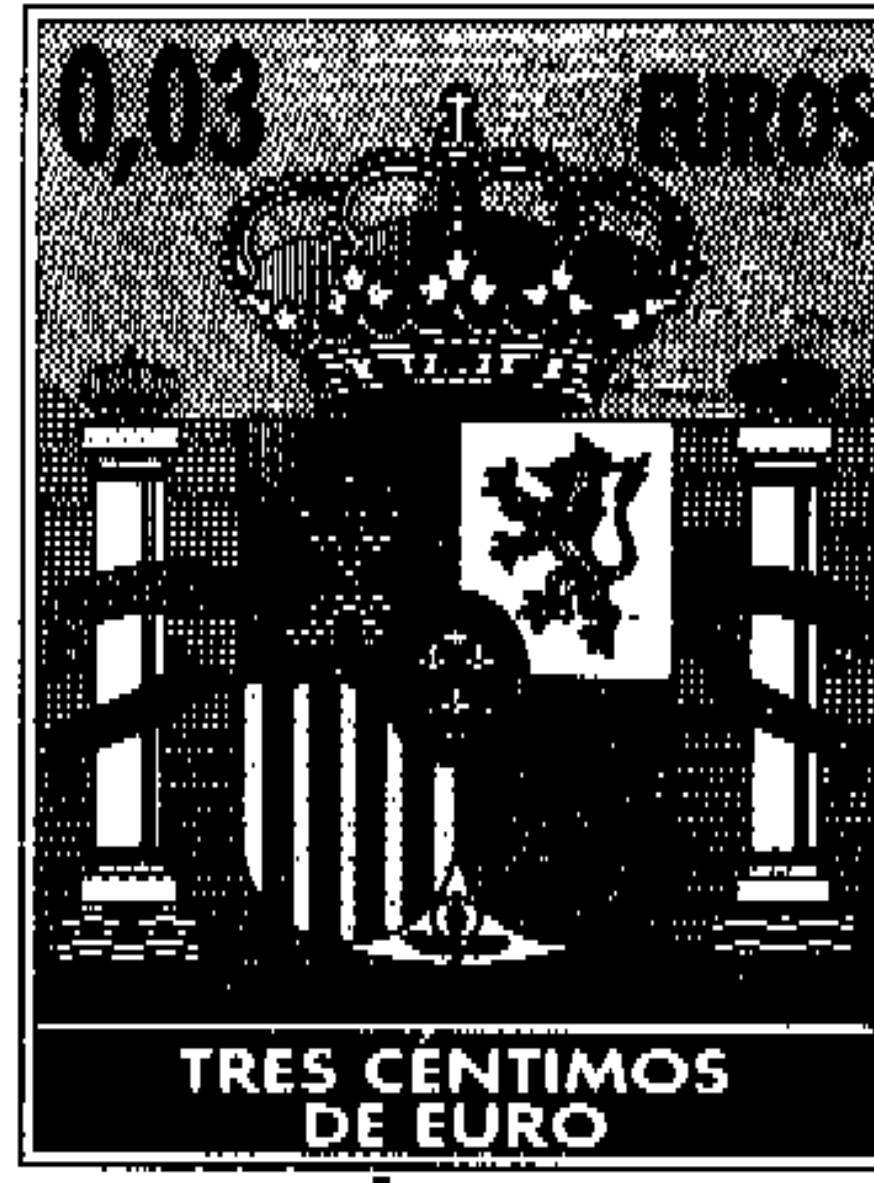
0H4909265

**TDA 20-MIXTO,  
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

**Ejercicio 2004**

**ÍNDICE**

	<u>Páginas</u>
<b>1. CUENTAS ANUALES</b>	
1.1. Balance de situación	1
1.2. Cuenta de pérdidas y ganancias	2
1.3. Memoria	3 - 40
<b>2. INFORME DE GESTIÓN</b>	41 - 47
<b>3. FORMULACIÓN</b>	48



0H4909266

**CLASE 8.ª**  
1990-1991

## 1. CUENTAS ANUALES



**CLASE 8.ª**



0H4909267

### 1.1. BALANCE DE SITUACIÓN





0H4909268

**CLASE 8.ª**

TDA 20-MIXTO, Fondo de Titulización de Activos

Balance de Situación al 31 de diciembre de 2004

	<u>Miles de euros</u>
<b><u>ACTIVO</u></b>	
<b>INMOVILIZADO</b>	
Gastos de constitución	482
Inmovilizaciones financieras	
Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca	<u>391.548</u>
Subtotal inmovilizado	<u>392.030</u>
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	
Deudores por Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca	1.283
Tesorería	25.205
Cuentas de periodificación	<u>6.176</u>
Subtotal activo circulante	<u>32.664</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u><u>424.694</u></u>
<b><u>PASIVO</u></b>	
<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO</b>	
Bonos de Titulización	396.087
Entidades de crédito	<u>12.619</u>
Subtotal acreedores a largo plazo	<u>408.706</u>
<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO</b>	
Bonos de Titulización	12.727
Cuentas de periodificación y acreedores por prestación de servicios	<u>3.261</u>
Subtotal acreedores a corto plazo	<u>15.988</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<u><u>424.694</u></u>



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
[Illegible text]



0H4909269

## 1.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS



TDA 20-MIXTO, Fondo de Titulización de Activos

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio comprendido entre el 25 de junio (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2004

<u>DEBE</u>	<u>Miles de euros</u>	<u>HABER</u>	<u>Miles de euros</u>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	
Gastos financieros y gastos asimilados		Ingresos financieros	
Por otras deudas		Ingresos de Participaciones Hipotecarias y	
Intereses de Bonos	4.939	Certificados de Transmisión de Hipoteca	6.683
Intereses de Préstamos	197	Ingresos de cuentas de reinversión	187
Intereses del Swap	412		
	<u>5.548</u>		<u>6.870</u>
<b>RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<u>1.322</u>	<b>RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<u>-</u>
<b>OTROS GASTOS</b>			
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado			
Amortización de gastos de establecimiento	<u>45</u>		
Otros gastos de explotación			
Servicios de profesionales independientes	120		
Remuneración Variable Préstamo Participativo	1.157		
	<u>1.277</u>		
<b>BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<u>-</u>	<b>PÉRDIDAS DE EXPLOTACIÓN</b>	<u>1.322</u>
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<u>-</u>	<b>PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<u>-</u>
Impuesto sobre Sociedades	<u>-</u>		
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)</b>	<u><u>-</u></u>	<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)</b>	<u><u>-</u></u>



CLASE 8.ª



0H4909270



**CLASE 8.ª**  
RECORRIDO



0H4909271

### 1.3. MEMORIA



**CLASE 8.ª**



0H4909272

**TDA 20-MIXTO, Fondo de Titulización de Activos**

**Memoria correspondiente al ejercicio comprendido  
entre el 25 de junio (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2004**

## **1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD**

### **a) Constitución y objeto social**

TDA 20-MIXTO, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 25 de junio de 2004, agrupando un importe total de Participaciones Hipotecarias y de Certificados de Transmisión de Hipoteca de 420.999.999,12 euros (Nota 6). La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 30 de junio de 2004.

Con fecha 24 de junio de 2004 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de Bonos de Titulización por 421.000.000 euros (Nota 9).

El activo de TDA 20-MIXTO está integrado por Participaciones Hipotecarias y Certificación de Transmisión de Hipoteca emitidos por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de las Balears (Sa Nostra), Caixa d'Estalvis Comarcal de Manlleu (Caixa Manlleu), Caja Caminos, Sociedad Cooperativa de Crédito (Caja Caminos) y Caixa de Crèdit dels Euguiyers, Caja de Crédito de los Ingenieros, Sociedad Corporativa de Crédito (Caja Ingenieros) sobre Préstamos concedidos para la adquisición, o construcción o rehabilitación de una vivienda situada en territorio español, con garantía hipotecaria sobre un inmueble valorado por una Sociedad de Tasación inscrita en el Registro Especial del Banco de España.

Entre los Préstamos Hipotecarios participados, se encuentran Préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente no excede, a la fecha de emisión de las Participaciones Hipotecarias, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario (en adelante, "Préstamos Hipotecarios 1"). El saldo inicial de los Préstamos Hipotecarios 1 representa un importe total de 304.999.999,33 euros.





0H4909273

**CLASE 8.ª**

El resto de los Préstamos Hipotecarios participados son Préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente excede, a la fecha de emisión de los correspondientes Certificados de Transmisión de Hipoteca, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario (en adelante, "Préstamos Hipotecarios 2"). El Saldo Nominal Pendiente de los mencionados Préstamos Hipotecarios 2 en ningún caso excede del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas. El Saldo Inicial de los Préstamos Hipotecarios 2 representa un importe total de 115.999.999,79 euros.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupe y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización emitidos y los Préstamos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de Participaciones y Certificados de Préstamos Hipotecarios que adquiera de entidades de crédito, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

#### b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca que agrupe. 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 y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre que lo recibido por la liquidación de los activos sea suficiente para amortizar las obligaciones pendientes de los titulares de los Bonos, y siempre de acuerdo con el Orden de prelación de pagos y que se hayan obtenido las autorizaciones necesarias para ello de las autoridades competentes.

Bajo una hipótesis de amortizaciones anticipadas del 10%, el Fondo se extinguirá en abril de 2018.

#### c) Recursos Disponibles del Fondo

El Fondo contará con dos tipos de Recursos Disponibles en función de los Préstamos Hipotecarios que los originen: los Recursos Disponibles 1, originados por los Préstamos Hipotecarios 1 y los Recursos Disponibles 2, originados por los Préstamos Hipotecarios 2.



0H4909274

**CLASE 8.ª**

Los Recursos Disponibles 1 del Fondo en cada fecha de Pago serán iguales a la suma de:

- El saldo de la Cuenta de Tesorería que tenga como origen las Participaciones Hipotecarias, que estará compuesto por cualquier cantidad que corresponda a las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo; las cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva 1; los rendimientos producidos por dicho saldo; y, en su caso, las cantidades netas derivadas de los Swap de los Contratos de Derivados 1, que corresponda pagar a la Parte A y cantidades derivadas de los CAP de los Contratos de Derivados 1 que corresponda pagar a la Parte A y en caso de liquidación de los Contratos de Derivados 1, pago liquidativo que resulte a favor del Fondo.
- En su caso, el saldo de las Cuentas de Reinversión que tenga como origen las Participaciones Hipotecarias, incluyendo los rendimientos producidos.
- Adicionalmente estará disponible, en su caso y cuando corresponda, el importe de la liquidación de los activos del Fondo que tenga como origen las Participaciones Hipotecarias.

Los Recursos Disponibles 2 del Fondo en cada Fecha de Pago serán iguales a la suma de:

- El saldo de la Cuentas de Tesorería que tenga como origen los Certificados de Transmisión de Hipoteca, que estará compuesto por cualquier cantidad que corresponda a los Certificados de Transmisión de Hipoteca agrupados en el Fondo; las cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva 2; los rendimientos producidos por dicho saldo; y, en su caso, las cantidades netas derivadas de los Swap de los Contratos de Derivados 2, que corresponda pagar a la Parte A y cantidades derivadas de los CAP de los Contratos de Derivados 2 que corresponda pagar a la Parte A y en caso de liquidación de los Contratos de Derivados 2, pago liquidativo que resulte a favor del Fondo.
- En su caso, el saldo de las Cuentas de Reinversión que tenga como origen los Certificados de Transmisión de Hipoteca, incluyendo los rendimientos producidos.
- Adicionalmente estará disponible, en su caso y cuando corresponda, el importe de la liquidación de los activos del Fondo que tenga como origen los Certificados de Transmisión de Hipoteca.





0H4909275

**CLASE 8.ª**

d) **Insolvencia del Fondo**

En caso de insolvencia del Fondo se aplicará el régimen de prelación de pagos establecido a continuación distinguiendo entre los Recursos Disponibles 1 y los Recursos Disponibles 2. La prelación de pagos para el caso de los Recursos Disponibles 1 es la siguiente:

1. **Gastos e Impuestos**  
Gastos que sean a cargo del Fondo, en concreto, los extraordinarios que se originen como consecuencia de la defensa de los intereses del Fondo y de los titulares de los Bonos A1 y B1, así como impuestos de los que el Fondo sea el sujeto pasivo.
2. **Comisión de gestión a la Sociedad Gestora.**
3. **Pago de la Cantidad Neta derivada de los Contratos de Derivados 1.**
4. **Pago de Intereses de los Bonos A1.**
5. **Pago de Intereses de los Bonos B1.**
6. **Amortización de Principal de los Bonos A1.**
7. **Dotación del Fondo de Reserva 1.**
8. **Amortización de Principal de los Bonos B1.**
9. **Pago liquidativo de los Contratos de Derivados 1.**
10. **Intereses devengados por el Préstamo para Gastos Iniciales 1.**
11. **Intereses devengados por el Préstamo Subordinado 1.**
12. **Remuneración Fija del Préstamo Participativo 1.**
13. **Amortización del Principal del Préstamo para Gastos Iniciales 1.**
14. **Amortización del Principal del Préstamo Subordinado 1.**
15. **Amortización del Préstamo Participativo 1.**
16. **Remuneración Variable del Préstamo Participativo 1 (Comisión variable de las entidades emisoras).**



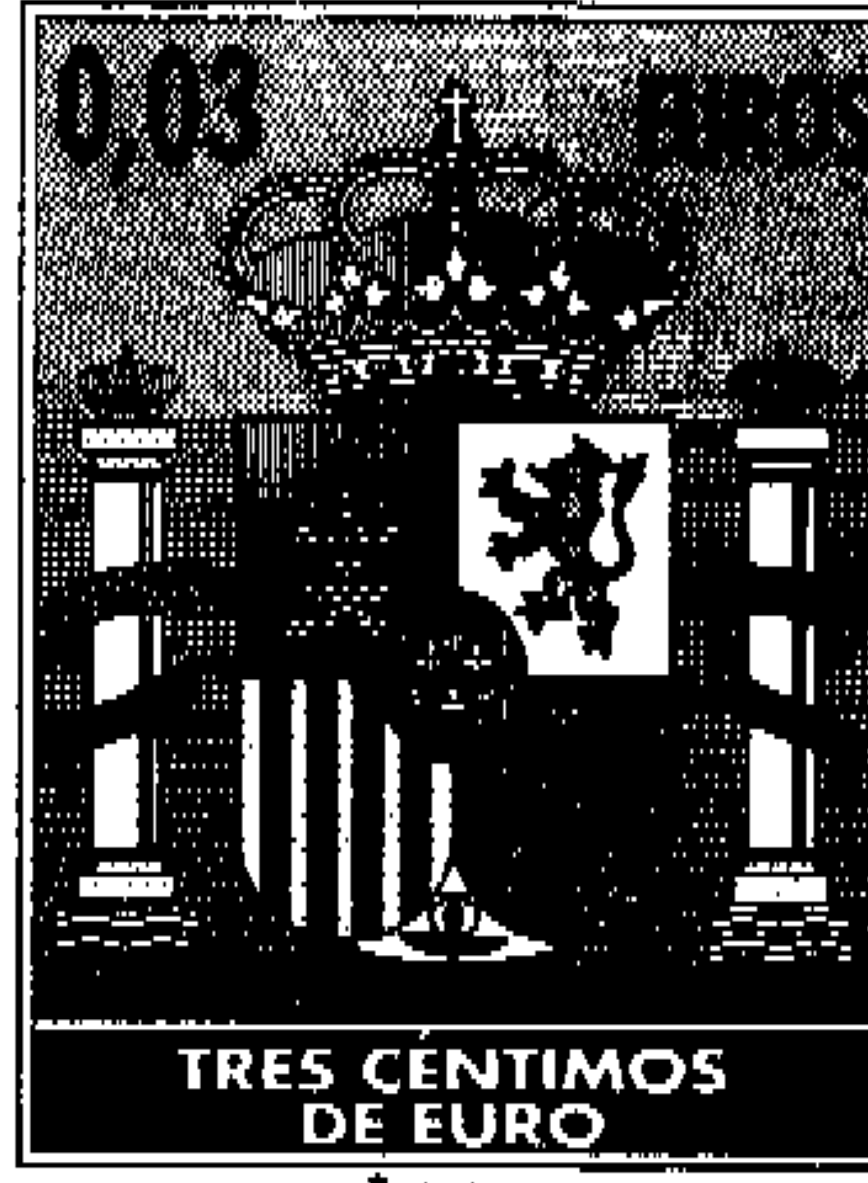


0H4909276

**CLASE 8.ª**

Para el caso de los Recursos Disponibles 2, la prelación de pagos es la siguiente:

1. **Gastos e Impuestos**  
Gastos que sean a cargo del Fondo, en concreto, los extraordinarios que se originen como consecuencia de la defensa de los intereses del Fondo y de los titulares de los Bonos A2 y B2, así como impuestos de los que el Fondo sea el sujeto pasivo.
2. **Comisión de gestión a la Sociedad Gestora.**
3. **Pago de la Cantidad Neta derivada de los Contratos de Derivados 2.**
4. **Pago de Intereses de los Bonos de la Serie A2.**
5. **Pago de Intereses de los Bonos de la Serie B2.**
6. **Amortización de los Bonos de la Serie A2.**
7. **Dotación del Fondo de Reserva 2.**
8. **Amortización de Principal de los Bonos B2.**
9. **Pago liquidativo de los Contratos de Derivados 2.**
10. **Intereses devengados por el Préstamo para Gastos Iniciales 2.**
11. **Intereses devengados por el Préstamo Subordinado 2.**
12. **Remuneración Fija del Préstamo Participativo 2.**
13. **Amortización del Principal del Préstamo para Gastos Iniciales 2.**
14. **Amortización del Principal del Préstamo Subordinado 2.**
15. **Amortización del Préstamo Participativo 2.**
16. **Remuneración Variable del Préstamo Participativo 2 (Comisión variable de las entidades emisoras).**



0H4909277

**CLASE 8.ª**

### Otras Reglas

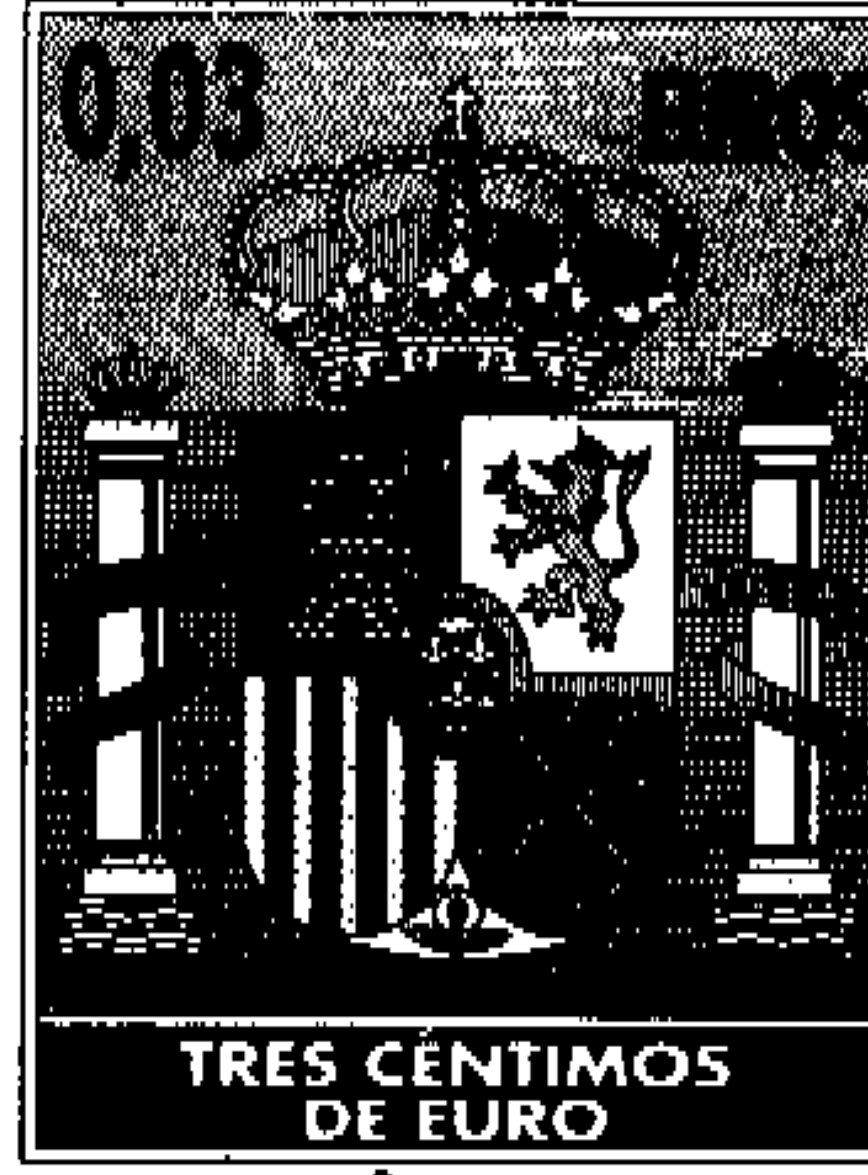
- a) En el supuesto de que los Recursos Disponibles 1 y los Recursos Disponibles 2 no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, se aplicarán las siguientes reglas:
1. Los Recursos Disponibles del Fondo, tanto 1 como 2, se aplicarán a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
  2. Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.
  3. Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.
- b) La prelación entre los pagos a realizar en concepto de principal de los Préstamos para Gastos Iniciales 1 y 2, Préstamos Subordinados 1 y 2 y Remuneración Variable de los Préstamos Participativos 1 y 2, tendrá carácter individual para cada Cedente, procediéndose a dichos pagos según lo que resulte de las cuentas individualizadas de cada uno de ellos, según lo previsto en el Contrato de Gestión Interna Individualizada
- e) **Gestión del Fondo**

De acuerdo con el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de los Fondos de Titulización, la gestión del Fondo esta encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización es la gestora del Fondo, actividad por la que recibe una comisión que se devengará trimestralmente, igual a una parte fija de 13.000 euros más una cuarta parte del 0,045% del Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones y de los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.



**CLASE 8.ª**



0H4909278

f) **Normativa legal**

TDA 20-MIXTO, Fondo de Titulización de Activos, se constituye al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998 de 14 de julio. El Fondo está regulado conforme a:

- (i) La Escritura de Constitución del Fondo.
- (ii) El Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen.
- (iii) La Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación.
- (iv) Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción.
- (v) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

g) **Régimen de tributación**

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto sobre Sociedades. Se encuentra exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados. La actividad se encuentra sujeta, pero exenta, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

2. **BASES DE PRESENTACIÓN**

a) **Imagen fiel**

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





**CLASE 8.ª**



0H4909279

Por esta razón y de acuerdo con la posibilidad recogida en el artículo 16 del Código de Comercio que autoriza la modificación de las estructuras del balance o la cuenta de resultados, se ha modificado la estructura y la definición de las cuentas contables de los mismos, así como el modelo del estado de origen y aplicación de fondos al objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo en base a su operativa.

Asimismo, dado que, por la propia actividad del Fondo, su duración está sujeta al comportamiento de cada Préstamo Hipotecario participado en cuanto a su amortización, constituyendo por ello tanto las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca como los Bonos de Titulización Hipotecaria instrumentos con calendarios inciertos de amortización, no se expresan los importes de cada uno de ellos que vencen en el ejercicio 2005, indicándose únicamente el cuadro de vencimientos teóricos de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de junio de 2004 y 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 escritura de constitución del Fondo.

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

#### b) Comparación de la información

Las cuentas anuales adjuntas presentan únicamente los saldos del balance de situación al 31 de diciembre de 2004 y los resultados del periodo comprendido entre el 25 de junio de 2004 y el 31 de diciembre de 2004. Dado que el Fondo se constituyó el 25 de junio de 2004 no se incluyen cifras del ejercicio anterior.

### 3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADAS

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



**CLASE 8.ª**



0H4909280

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 y los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se puedan encontrar en situación de impago son reconocidos en el activo, excepto para aquellos casos en los que la garantía real sea insuficiente para cubrir el principal de la Participación y del Certificado más los intereses impagados, situación en la que no se reconocen en el activo y tampoco se imputan a la cuenta de resultados.

b) Gastos de constitución y de emisión de Bonos de Titulización

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

Se amortizan linealmente de acuerdo con la legislación en vigor en cinco períodos anuales, a razón de 4 cuotas trimestrales por periodo anual.

c) Inmovilizado financiero

**Cartera de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca**

---

Se registran por el valor nominal de las Participaciones y Certificados adquiridos a entidades de crédito que coincide con su valor de adquisición.

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca declarados fallidos así como sus intereses acumulados se mantienen como activo hasta el momento en el que el bien hipotecado no garantiza la suma de ambos, fecha en la que dejan de devengarse intereses de dicha participación o certificado.

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca fallidos se definen como aquellos cuyo préstamo participado tiene un retraso en el pago igual o superior a doce meses, o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la Circular 4/1991 del Banco de España.



0H4909281

**CLASE 8.ª**

d) Cuentas de periodificación de activo

Se corresponden con la periodificación de la Tesorería, las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

e) Acreedores a largo plazo

Bonos de Titulización  
-----

Se corresponde con la emisión realizada y se encuentran registrados por el valor de reembolso.

Entidades de crédito  
-----

Se corresponde con el importe de la financiación dispuesta al cierre del ejercicio.

f) Acreedores a corto plazo

Bonos de Titulización  
-----

La Entidad reclasifica al epígrafe de "Acreedores a corto plazo" del pasivo del balance de situación los bonos a amortizar en el mes siguiente al cierre del ejercicio, dado que el importe de su liquidación es conocido.

Cuentas de periodificación  
-----

Se corresponden con la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros registrándose por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del Fondo, y con la periodificación de costes financieros derivados de los Bonos de Titulización y posiciones pasivas con entidades financieras.





**CLASE 8.ª**



0H4909282

**g) Contrato de permuta financiera (Swap)**

El contrato Swap suscrito por el Fondo tiene por objeto cubrir el riesgo de tipo de interés al que está expuesto el Fondo por ser diferentes los tipos de interés de referencia de sus activos y pasivos. Los resultados obtenidos de este contrato se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias de manera simétrica a los resultados obtenidos por los elementos cubiertos.

Los intereses a favor del Fondo derivados del Swap se registran junto con los ingresos de las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca, en la cuenta "Ingresos de las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca" de la cuenta de pérdidas y ganancias y los gastos se contabilizan en la cuenta de "Intereses del Swap".

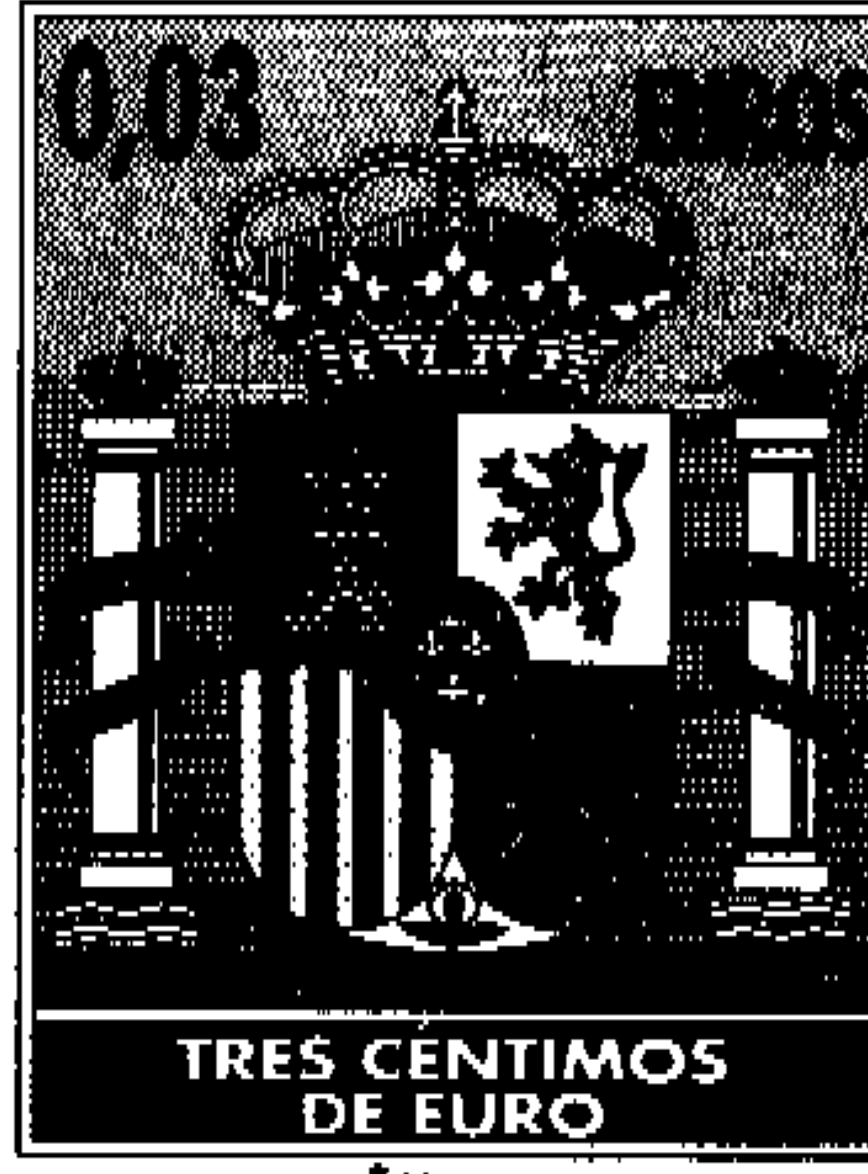
**h) Impuesto sobre Sociedades**

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

**4. CONTRATO DE SERVICIOS FINANCIEROS**

La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo ha realizado con el Instituto de Crédito Oficial, en adelante el I.C.O., un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- Agente Financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada Fecha de Pago.
- Agente de Pagos de los intereses y amortizaciones de los Bonos de Titulización.
- El I.C.O. se compromete a no ejercer ninguna clase de acción en demanda de responsabilidad contra el Fondo.
- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo, no obstante, cabe la denuncia previa con una antelación mínima de dos meses.
- El Agente de Pagos recibirá una remuneración igual a 3.575 euros trimestrales, pagaderos en cada Fecha de Pago, más el 0,00332% del Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca en cada Fecha de Pago.



0H4909283

**CLASE 8.ª**

## 5. GASTOS DE CONSTITUCIÓN Y DE EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN

El movimiento habido desde la constitución del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Adiciones	527
Amortizaciones	<u>(45)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2004	<u><u>482</u></u>

El saldo de este epígrafe corresponde principalmente a las comisiones de Entidades Aseguradoras de Bonos, que ascendieron a las siguientes cantidades:

- 0,10% del Importe total Asegurado de los Bonos A1.
- 0,20% del Importe total Asegurado de los Bonos B1.
- 0,10% del Importe total Asegurado de los Bonos A2.
- 0,20% del Importe total Asegurado de los Bonos B2.

El resto de los gastos de constitución correspondieron a la Comisión de Dirección recibida por el Director de la Emisión (Sociedad Española de Banca de Negocios Probanca, S.A.) y que fue igual a 42.100 euros equivalentes al 0,01% del importe total de los Bonos. También recoge otros gastos normales de la constitución efectiva del Fondo, entre los cuales destacaron los gastos de notaría, auditoría, Agencia de Calificación, publicidad y tasas satisfechas a diferentes Organismos como A.I.A.F., C.N.M.V., Iberclear y Registro Mercantil.



0H4909284

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

## 6. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS Y CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA

El movimiento de este epígrafe desde la constitución del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

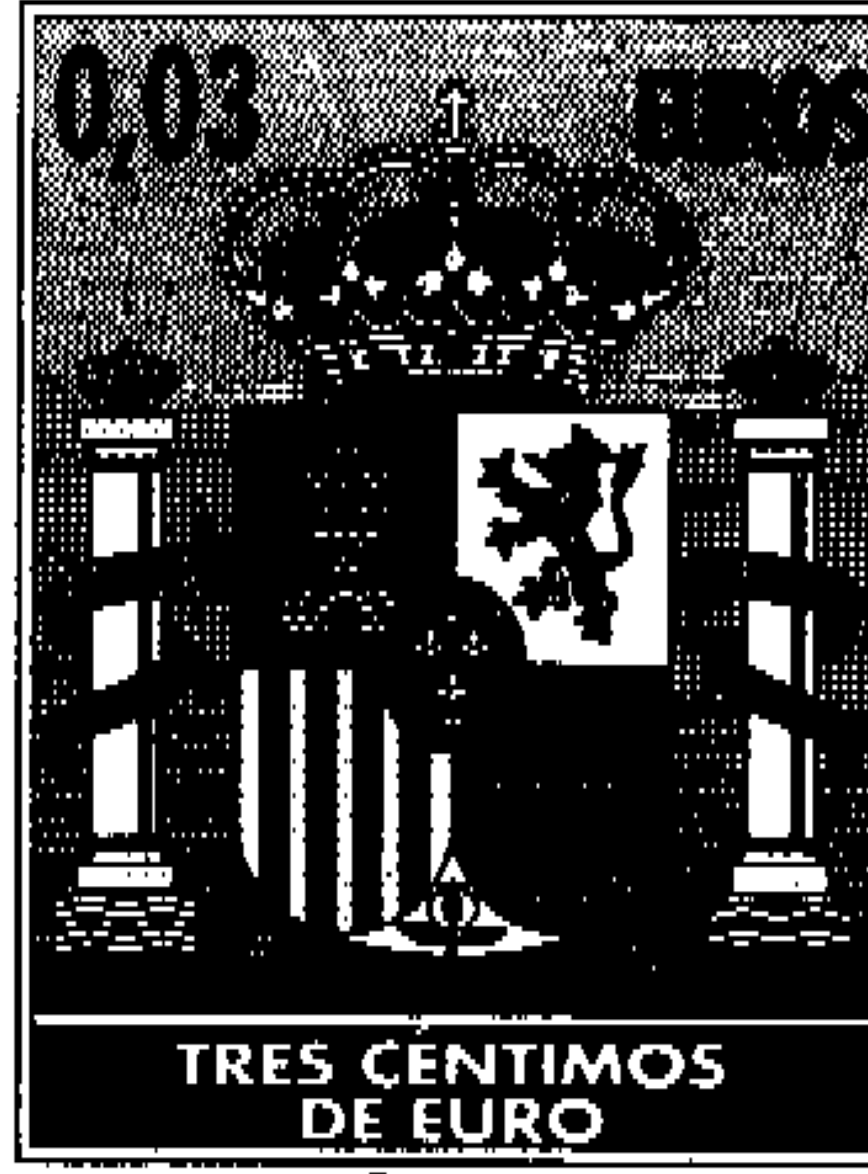
	<u>Miles de euros</u>
Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por:	
Sa Nostra	150.000
Caixa Manlleu	100.000
Caja Caminos	96.000
Caixa Ingenieros	<u>75.000</u>
Total	421.000
Amortizaciones	<u>(29.452)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2004	<u><u>391.548</u></u>

Las Participaciones y Certificados vencidos y pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2004 ascienden a 119 miles de euros y se presentan en el epígrafe de "Deudores por Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca" junto con los intereses vencidos pendientes de cobro, por un importe total de 1.283 miles de euros.

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representados por un Título Múltiple representativo de las Participaciones y Certificados.
- Cada Cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, el Título Múltiple emitido por él mismo, representativo de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca, por uno nuevo que recoja las nuevas características de las mismas como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los Préstamos Hipotecarios.
- Participan de la totalidad del principal de Préstamos Hipotecarios que han servido de base para la titulización.





0H4909285

**CLASE 8.ª**

- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del Préstamo Hipotecario del que representa cada Participación o Certificado. El tipo medio de la cartera de Préstamos participados al 31 de diciembre de 2004 es del 3,25% para los Préstamos participados pertenecientes a las Participaciones Hipotecarias y del 3,5% para los Préstamos participados pertenecientes a los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- Los Préstamos Hipotecarios participados son todos a tipo de interés variable, con períodos de revisión de 1 año. Algunos Préstamos tienen un período inicial a tipo fijo.
- 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 que reciba la Entidad Emisora por dichos Préstamos.
- El cobro del Emisor de las Participaciones y Certificados en concepto de principal o intereses se realizará el 20 de cada mes, esto es, en cada Fecha de Cobro. De acuerdo con la escritura de constitución todos los cobros y pagos se realizarán mediante una cuenta abierta a nombre del Fondo en el I.C.O. denominada "Cuenta de Tesorería".
- La Entidad Emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales Participaciones y Certificados.
- Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca solo pueden ser transmitidos a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridas por el público no especializado.
- Las Participaciones y los Certificados representados en un Título Múltiple se encuentran depositados en el I.C.O.
- Entre los Préstamos Hipotecarios participados, se encuentran Préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente no excede, a la fecha de la emisión de las Participaciones Hipotecarias, del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario. El resto de Préstamos Hipotecarios participados son Préstamos en los que el Saldo Nominal Pendiente excede, a la fecha de emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca del 80% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario.



0H4909286

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

Las características mínimas que deben cumplir los Préstamos Hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo han sido verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha verificación. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dicho informe fueron subsanados posteriormente por cada Emisor de Participaciones Hipotecarias y de Certificados de Transmisión de Hipoteca. Las características comentadas son las siguientes:

- Los Préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
- Con rango de primera hipoteca sobre la totalidad de la finca o segunda siempre que el hipotecante sea la misma Entidad y se cumpla que la suma de los saldos vivos no exceda del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas.
- Del 70,58% de la "Cartera previa", el saldo de cada uno de los Préstamos facilitados por las Entidades se encuentra entre el 80% y el 100% del valor de tasación de los bienes hipotecados.
- Del 29,42% de la "Cartera previa", el saldo de cada uno de los Préstamos facilitados por las Entidades no excede del 80% del valor de tasación de los bienes hipotecados.
- El valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la "Cartera previa" de las Entidades coincide con el que aparece en el certificado de tasación emitido por la Entidad que efectuó la tasación.
- Los bienes hipotecados han sido tasados por sociedades inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991 de 2 de agosto.
- Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor a efectos de seguro fijado por la tasación del inmueble, o por el valor que haya resultado a efectos de seguro, o por el valor inicial del préstamo o al menos, por el saldo del préstamo.

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comenzaron a devengar intereses desde la fecha de desembolso que se produjo el 30 de junio de 2004.





0H4909287

**CLASE 8.ª**

- En caso de liquidación anticipada del Fondo, el Emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos, correspondientes a Préstamos Hipotecarios no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora.  
  
Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de recompra de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- La Agencia de Calificación ha sido Moody's Investors Service España, S.A.
- Nivel de calificación de Aaa para los Bonos A1 y A2, de A2 para los Bonos B1 y de A3 para los Bonos B2.

En el supuesto de que algún Emisor acordara la modificación del interés de algún Préstamo Hipotecario, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios devengados por éste. En ningún caso se procederá a la renegociación a la baja del margen aplicable a un Préstamo Hipotecario 1, en el caso que el margen medio ponderado de las Participaciones por el Saldo Nominal Pendiente de vencimiento de las mismas sea inferior a 0,55%. Para este cálculo, se considerará el margen de cada Préstamo Hipotecario 1 respecto a su Tipo de Referencia.

En ningún caso se procederá a la renegociación a la baja del margen aplicable a un Préstamo Hipotecario 2, en el caso que el margen medio ponderado de los Certificados por el Saldo Nominal Pendiente de vencimiento de los mismos sea inferior a 0,75%. Para este cálculo, se considerará el margen de cada Préstamo Hipotecario 2 respecto a su Tipo de Referencia.

Durante 2005, de acuerdo con los planes de amortización de cada préstamo hipotecario participado y bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas, vencerán Participaciones Hipotecarias por importe de 11.343 miles de euros y los Certificados de Transmisión de Hipoteca por importe de 3.078 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2004 hay intereses devengados no vencidos de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca por importe de 438 miles de euros (Nota 8) que, al estar pendientes de cobro, se han registrado en el epígrafe de "Cuentas de Periodificación" del activo del balance de situación a dicha fecha.





0H4909288

CLASE 8.ª

## 7. TESORERÍA

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre de 2004 se corresponde con el efectivo depositado en el ICO como materialización de una Cuenta de Reversión, que será movilizadora sólo en cada Fecha de Pago. Devenga un tipo de interés referenciado al Euribor tres meses y se liquida el 26 de enero, 26 de abril, 26 de julio y 26 de octubre.

El movimiento de este epígrafe desde el 25 de junio de 2004 (fecha de constitución del Fondo) hasta el 31 de diciembre de 2004 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Altas	462.468
Bajas	<u>(437.263)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2004	<u>25.205</u>

## 8. CUENTAS DE PERIODIFICACIÓN (ACTIVO)

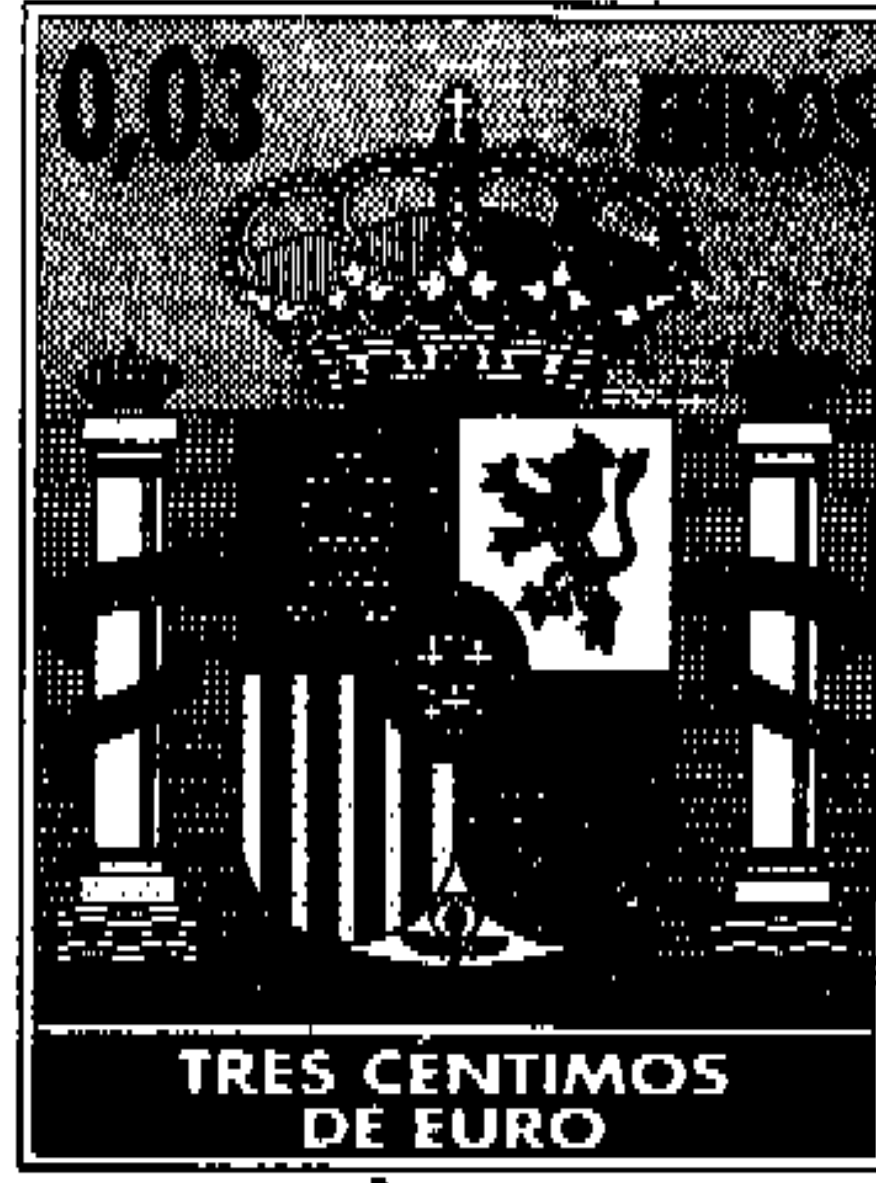
La composición de este epígrafe de cuentas de periodificación activas al 31 de diciembre de 2004 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Cuentas de periodificación de:	
Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca (Nota 6)	438
Contrato Swap (Nota 11)	5.669
Tesorería	<u>69</u>
	<u>6.176</u>

Corresponde a los intereses devengados no vencidos al cierre del ejercicio.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0H4909289

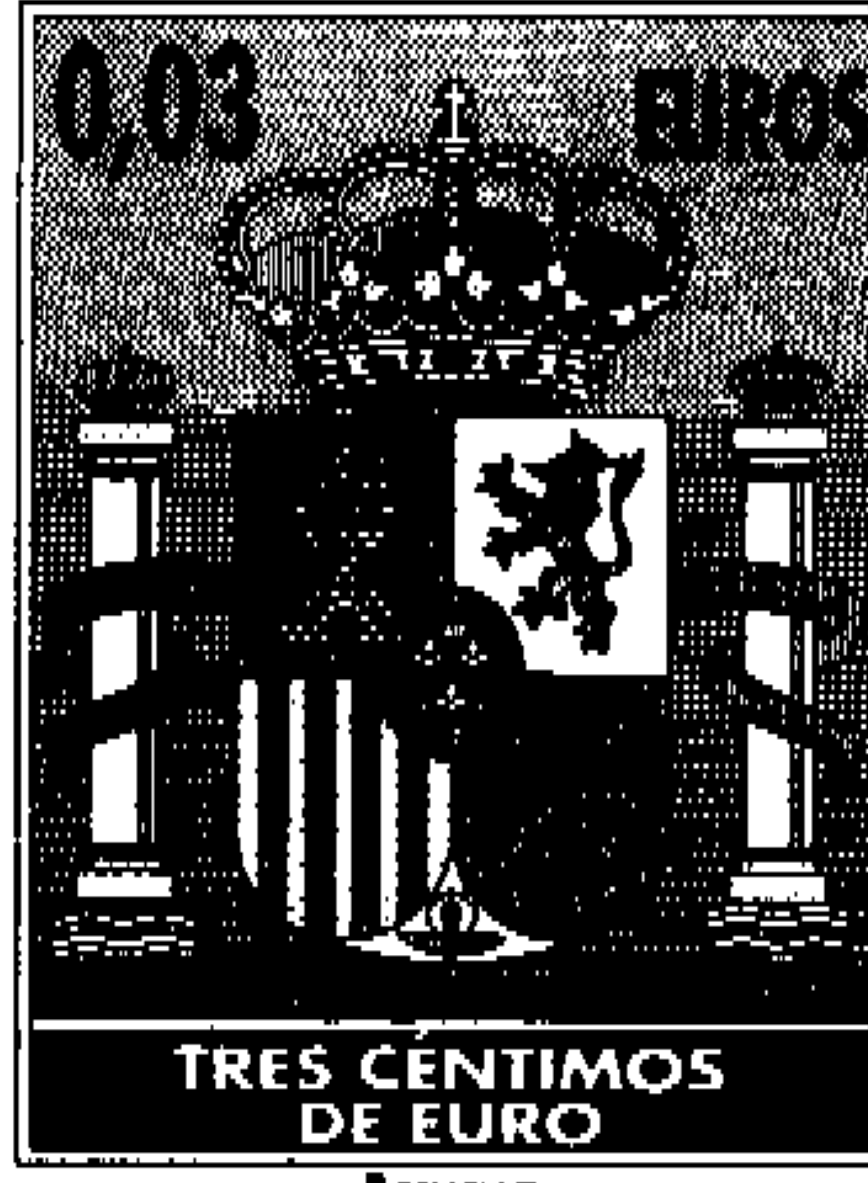
## 9. BONOS DE TITULIZACIÓN

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de dos series de Bonos de Titulización, constituidas cada una de ellas por dos clases de Bonos, con las siguientes características:

Importe nominal		421.000.000 euros
Número de Bonos	4.210:	2.971 Bonos Serie A1 79 Bonos Serie B1 1.056 Bonos Serie A2 104 Bonos Serie B2
Importe nominal unitario		100.000 euros
Interés variable	Bonos Serie A1: Bonos Serie B1: Bonos Serie A2: Bonos Serie B2:	Euribor 3 meses + 0,17% Euribor 3 meses + 0,45% Euribor 3 meses + 0,19% Euribor 3 meses + 0,55%
Forma de pago		Trimestral.
Fechas de pago de intereses		26 de enero, 26 de abril, 26 de julio y 26 de octubre de cada año
Fecha de inicio del devengo de intereses		28 de junio de 2004.
Fecha del primer pago de intereses		26 de octubre de 2004.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0H4909290

### Amortización

La amortización de los Bonos A1 y B1 se realizará a prorrata entre los Bonos de la Serie que corresponda amortizar (de acuerdo con lo previsto a continuación), mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:

a) La diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de los Bonos de la Clase 1 (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias no fallidas correspondiente al último día del mes anterior al de la Fecha de Pago (estimado conforme al cuadro de amortización de la cartera de Participaciones Hipotecarias), sin tener en cuenta el importe correspondiente a las amortizaciones anticipadas del mes natural anterior al de la Fecha de Pago; y

b) Los Recursos Disponibles 1 en esa Fecha de Pago, deducidos los siguientes importes:

- Gastos e impuestos.
- Comisión de gestión a la Sociedad Gestora.
- Pago de la Cantidad Neta derivada de los Swap de los Contratos de Derivados 1 y pago de las cantidades derivadas de los Floor de los contratos de Derivados 1.
- Pago de intereses de los Bonos A1.
- Pago de intereses de los Bonos B1.

La amortización de los Bonos B1 comenzará únicamente cuando estén íntegramente amortizados los Bonos A1.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0H4909291

La amortización de los Bonos A2 y B2 se realizará a prorrata entre los Bonos de la Serie que corresponda amortizar (de acuerdo con lo previsto a continuación), mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago por un importe igual a la menor de las siguientes cantidades:

a) La diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre el Saldo Nominal Pendiente de los Bonos de la Clase 2 (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago) y el Saldo Nominal Pendiente de los Certificados de Transmisión de Hipoteca no fallidos correspondiente al último día del mes anterior al de la Fecha de Pago (estimado conforme al cuadro de amortización de la cartera de los Certificados de Transmisión de Hipoteca), sin tener en cuenta el importe correspondiente a las amortizaciones anticipadas del mes natural anterior al de la Fecha de Pago; y

b) Los Recursos Disponibles 2 en esa Fecha de Pago, deducidos los siguientes importes:

- Gastos e impuestos.
- Comisión de gestión a la Sociedad Gestora.
- Pago de la Cantidad Neta derivada de los Swap de los Contratos de Derivados 2 y pago de las cantidades derivadas de los Floor de los Contratos de Derivados 2.
- Pago de intereses de los Bonos A2.
- Pago de intereses de los Bonos B2.

La amortización de los Bonos B2 comenzará únicamente cuando estén íntegramente amortizados los Bonos A2.

**Vencimiento**

Los Bonos se considerarán vencidos en la fecha en que estén totalmente amortizados o en la Fecha de Liquidación del Fondo.





0H4909292

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

El movimiento habido en el epígrafe de “Bonos de Titulización” desde la fecha de constitución del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2004 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	421.000
Amortizaciones	<u>(12.186)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2004	<u>408.814</u>

Los Bonos de Titulización se han clasificado entre corto y largo plazo en función de su fecha de vencimiento, según el siguiente detalle:

	<u>Miles de euros</u>
A corto plazo	12.727
A largo plazo	<u>396.087</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2004	<u>408.814</u>

La emisión de los Bonos está en soporte de anotaciones en cuenta y está dada de alta en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), antiguo Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (S.C.L.V.).

Asimismo, los Bonos se encuentran admitidos a cotización en el mercado de A.I.A.F. (Asociación de intermediarios de Activos Financieros).

Al 31 de diciembre de 2004 hay intereses devengados no vencidos de Bonos de Titulización por importe de 1.749 miles de euros que, al estar pendientes de cobro, se han registrado en el capítulo de “Acreedores a corto plazo” (Nota 12).



CLASE 8.<sup>a</sup>



0H4909293

## 10. ENTIDADES DE CRÉDITO

Los Préstamos concedidos al Fondo por los Emisores tienen las siguientes características:

### PRÉSTAMO SUBORDINADO 1

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
Sa Nostra	140.163,93
Caixa Manlleu	158.852,46
Caja Caminos	130.819,67
Caja de Ingenieros	<u>140.163,94</u>
Saldo Inicial	<u>570.000,00</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2004

358 miles de euros

Desembolso

La entrega del importe del Préstamo Subordinado 1 se realizará el Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago (26 de octubre de 2004), mediante su ingreso en la cuenta abierta a nombre del Fondo en el Agente Financiero.

Tipo de interés anual:

Variable, e igual al Euribor 3 meses más un margen del 0,75%.

Vencimiento final:

Fecha de liquidación del Fondo.

Finalidad:

Cubrir el desfase correspondiente a la primera Fecha de Pago del Fondo entre el devengo y cobro de los intereses de las Participaciones Hipotecarias.

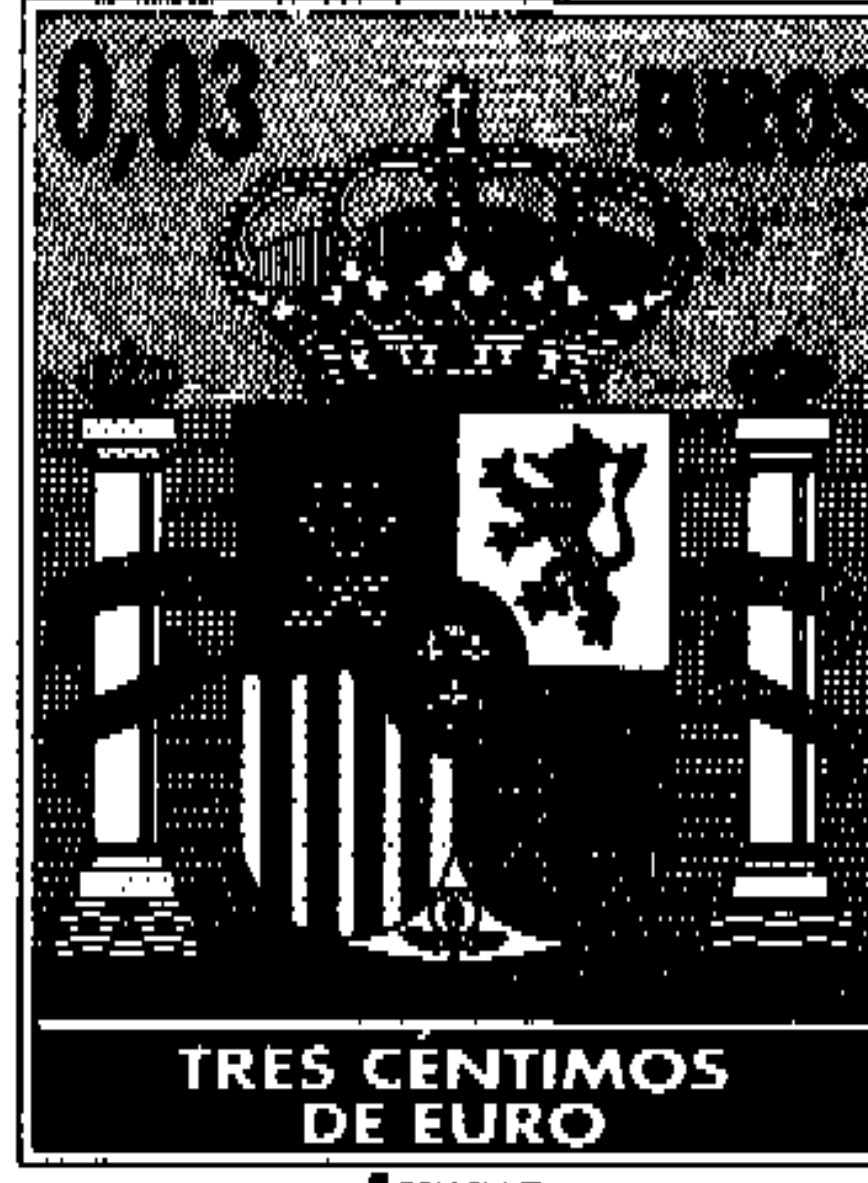
Amortización:

Se realizará en cada Fecha de Pago reduciendo el principal nominal pendiente en función de las necesidades de recursos para cubrir el desfase entre el devengo y el cobro de intereses de las Participaciones Hipotecarias.





**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0H4909294

## PRÉSTAMO SUBORDINADO 2

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
Sa Nostra	145.474,14
Caixa Manlleu	29.094,83
Caja Caminos	<u>50.431,03</u>
Saldo inicial	<u>225.000,00</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2004

69 miles de euros

Desembolso

La entrega del importe del Préstamo Subordinado 2 se realizará el Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago (26 de octubre de 2004), mediante su ingreso en la cuenta abierta a nombre del Fondo en el Agente Financiero.

Tipo de interés anual:

Variable, e igual al Euribor 3 meses más un margen del 0,75%.

Vencimiento final:

Fecha de liquidación del Fondo.

Finalidad:

Cubrir el desfase correspondiente a la primera Fecha de Pago del Fondo entre el devengo y cobro de los intereses de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

Amortización:

Se realizará en cada Fecha de Pago reduciendo el principal nominal pendiente en función de las necesidades de recursos para cubrir el desfase entre el devengo y el cobro de intereses de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0H4909295

### PRÉSTAMO PARA GASTOS INICIALES 1

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
Sa Nostra	111.216,39
Caixa Manlleu	126.045,25
Caja Caminos	103.801,97
Caja de Ingenieros	<u>111.216,39</u>
Saldo inicial	<u>452.280,00</u>

Saldo al 31 de diciembre de 2004

351 miles de euros.

Tipo de interés anual:

Variable, e igual al Euribor 3 meses más un margen del 0,75%.

Finalidad:

Pago de los Gastos Iniciales correspondientes a los Bonos de la Clase 1 del Fondo.

Amortización:

Se realizará en 20 cuotas consecutivas e iguales, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera Fecha de Pago (26 de octubre de 2004).

### PRÉSTAMO PARA GASTOS INICIALES 2

Importe total facilitado por:

	<u>Euros</u>
Sa Nostra	126.517,24
Caixa Manlleu	25.303,45
Caja Caminos	<u>43.859,31</u>
Saldo inicial	<u>195.680,00</u>



**CLASE 8.ª**



0H4909296

Saldo al 31 de diciembre de 2004

156 miles de euros.

Tipo de interés anual:

Variable, e igual al Euribor 3 meses más un margen del 0,75%.

Finalidad:

Pago de los Gastos Iniciales correspondientes a los Bonos de la Clase 2 del Fondo.

Amortización:

Se realizará en 20 cuotas consecutivas e iguales, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera Fecha de Pago (26 de octubre de 2004).

### PRÉSTAMO PARTICIPATIVO 1

Importe total facilitado por:

Sa Nostra  
Caixa Manlleu  
Caja Caminos  
Caja de Ingenieros

Euros

1.495.212,76  
1.694.574,47  
2.940.000,00  
1.495.212,77

Saldo inicial

7.625.000,00

Saldo al 31 de diciembre de 2004

7.625 miles de euros.

Finalidad:

Dotación inicial del Fondo de Reserva 1.

Amortización:

Se realizará en cada Fecha de Pago por un importe igual al importe en que en cada Fecha de Pago se reduzca el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 1.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0H4909297

**Remuneración:**

Debido al carácter subordinado del Préstamo Participativo 1, en relación con el resto de las obligaciones del Fondo y a que su devolución depende del comportamiento de las Participaciones Hipotecarias, así como de la evolución de los tipos de interés pagados a los Bonos, la remuneración del Préstamo Participativo 1 tendrá dos componentes, uno de carácter conocido e igual para todos los Prestamistas y otro de carácter variable relacionado con la evolución de los riesgos del Fondo, distinto para cada uno de los Prestamistas:

- "Remuneración Fija": El Saldo Nominal Pendiente del Préstamo Participativo 1 devengará un tipo de interés variable igual al Tipo de Referencia de los Bonos (Euribor 3 meses) más 1%.

- "Remuneración variable", que será igual a la diferencia positiva entre la suma de : los intereses y otras cantidades asimilables recibidas de las Participaciones Hipotecarias agrupadas en el Fondo atribuibles a las mismas; más/menos las cantidades netas que resulten de los Swap de los Contratos de Derivado 1 (Anual) y Derivado 1 (Semestral), respectivamente, (imputables sólo a Sa Nostra, Caixa Manlleu y Caja de Ingenieros), más las cantidades a favor del Fondo que resulten de los CAP de los Contratos de Derivado 1 (Anual) y Derivado 1 (Semestral), respectivamente, (imputables sólo a Caja Caminos); menos las cantidades a pagar por el Fondo que resulten del Floor de los Contratos de Derivado 1 (Anual) y Derivado 1 (Semestral), respectivamente, (imputables sólo a Caja Caminos) y menos los gastos (incluyendo impuestos) del Fondo que se correspondan con los Bonos de la Clase 1.

**PRÉSTAMO PARTICIPATIVO 2**

Importe total facilitado por:

Sa Nostra  
Caixa Manlleu  
Caja Caminos

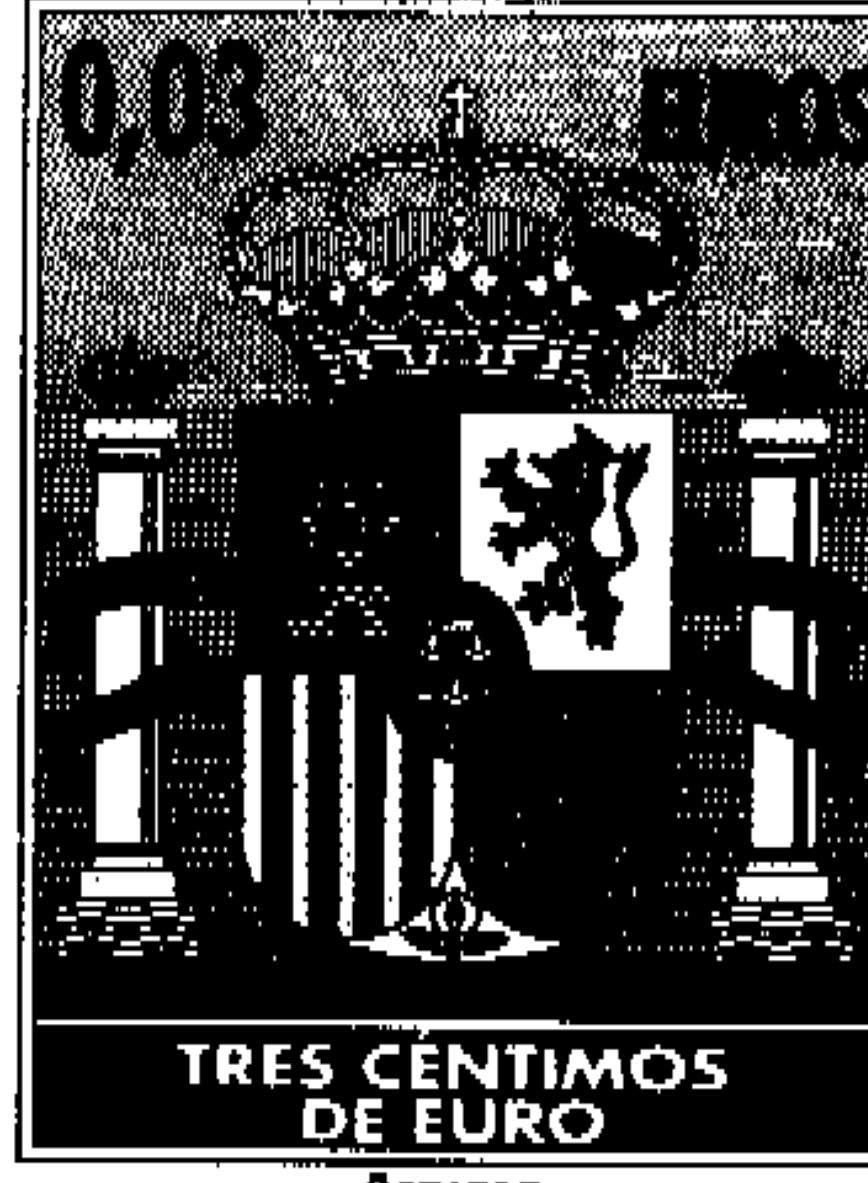
Saldo inicial

<u>Euros</u>	
	2.191.666,67
	438.333,33
	<u>1.430.000,00</u>
	<u>4.060.000,00</u>





**CLASE 8.ª**



0H4909298

Saldo al 31 de diciembre de 2004

4.060 miles de euros.

Finalidad:

Dotación inicial del Fondo de Reserva 2.

Amortización:

Se realizará en cada Fecha de Pago por un importe igual al importe en que en cada Fecha de Pago se reduzca el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2.

Remuneración:

Debido al carácter subordinado del Préstamo Participativo 2, en relación con el resto de las obligaciones del Fondo y a que su devolución depende del comportamiento de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, así como de la evolución de los tipos de interés pagados a los Bonos, la remuneración del Préstamo Participativo 2 tendrá dos componentes, uno de carácter conocido e igual para todos los Prestamistas y otro de carácter variable relacionado con la evolución de los riesgos del Fondo, distinto para cada uno de los Prestamistas:

- "Remuneración Fija": El Saldo Nominal Pendiente del Préstamo Participativo 2 devengará un tipo de interés variable igual al Tipo de Referencia de los Bonos (Euribor 3 meses) más 1%.

- "Remuneración variable", que será igual a la diferencia positiva entre la suma de: los intereses y otras cantidades asimilables recibidas de los Certificados de Transmisión de Hipoteca agrupados en el Fondo; más los rendimientos generados por las inversiones del Fondo atribuibles a los mismos; más/menos las cantidades netas que resulten de los Swap de los Contratos de Derivado 2 (Anual) y Derivado 2 (Semestral), respectivamente, (imputables sólo a Sa Nostra y Caixa Manlleu); más las cantidades a favor del Fondo que resulten del Cap Contrato de Derivado 2 (Semestral), (imputables sólo a Caja Caminos); menos las cantidades a pagar por el Fondo que resulten del Floor del Contrato de Derivado 2 (Semestral), (imputables sólo a Caja Caminos) y menos los gastos (incluyendo impuestos) del Fondo correspondientes a los Bonos de la Clase 2.

Al 31 de diciembre de 2004 hay intereses devengados no vencidos de Préstamos por importe de 134 miles de euros que se han registrado en el capítulo de "Acreedores a corto plazo" (Nota 12).



**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
**PERMUTA**



0H4909299

## 11. CONTRATOS DE PERMUTA FINANCIERA (SWAP)

Con el objeto de mitigar por un lado, el riesgo de base de tipo de interés existente entre los activos (Participaciones y Certificados) y los pasivos (Bonos) del Fondo, y por otro lado, el riesgo de tipo de interés existente como consecuencia de los tipos máximos (Cap) y mínimos (Floor) del tipo de interés que tiene establecidos un porcentaje de los préstamos hipotecarios de Caja Caminos, la Sociedad Gestora celebrará, en representación y por cuenta del Fondo, los siguientes contratos:

- Contrato de Derivado 1 (anual)
- Contrato de Derivado 1 (semestral)
- Contrato de Derivado 2 (anual)
- Contrato de Derivado 2 (semestral)

Los términos más relevantes de estos contratos incorporados en el folleto de emisión del Fondo, se describen a continuación:

En cada Contrato de Derivado se incluyen un Swap y un Collar (Cap y Floor). Los Contratos de Derivados 1 (anual) y 2 (anual), se establecen sobre el porcentaje de Participaciones y Certificados, respectivamente, que tienen un periodo de revisión del tipo de interés anual. Los Contratos de Derivados 1 (semestral) y 2 (semestral), se establecen sobre el porcentaje de Participaciones y Certificados, respectivamente, que tienen un periodo de revisión del tipo de interés, semestral.

Parte A

Bear Steams Bank Plc

Parte B

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.

Fechas de Liquidación

Las fechas de liquidación coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos, esto es, los días 26 de enero, 26 de abril, 26 de julio y 26 de octubre, o en caso de no ser éste Día Hábil, el inmediatamente siguiente Día Hábil. La primera Fecha de liquidación será el 26 de octubre de 2004.



**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0H4909300

**Periodos de Liquidación:**

Los periodos de liquidación serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Liquidación consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer periodo de liquidación tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso de la Emisión de Bonos (incluida) y el 26 de octubre de 2004 (excluido).

**1. Contrato de Derivado 1 (anual)**

- **Importe Nominal del Contrato de Derivado 1 (anual), con motivo del Swap** Será el Saldo Nominal Pendiente de Bonos de la Clase 1, en la proporción que represente el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones con revisión de tipo de interés anual, emitidas por Sa Nostra, Caixa Manlleu y Caja Ingenieros, respecto al Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones agrupadas en el Fondo con revisión anual de tipo de interés, en la fecha de liquidación correspondiente.
- **Importe Nominal del Contrato de Derivado 1 (anual), con motivo del Cap/Floor** Será el producto de: (i) la proporción que represente el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones con revisión de tipo de interés anual, de cada uno de los distintos niveles de Cap/Floor determinados en el contrato, emitidas por Caja Caminos, en la fecha de liquidación correspondiente, respecto al Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones agrupadas en el Fondo con revisión anual de tipo de interés, por (ii) el Saldo Nominal Pendiente de Bonos de la Clase 1.
- **Fechas de Referencia** Serán los 24 de cada mes, empezando el 25 de junio de 2004.
- **Cantidades a pagar por la Parte A con motivo del Swap** El resultado de multiplicar el "Importe Nominal del Contrato de Derivado 1 (anual), con motivo del Swap" por el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos establecido para cada Fecha de Pago; más un margen de 0,03%. Para el cálculo de la Parte A se tomarán los días efectivamente transcurridos en base anual 360.





**CLASE 8.ª**

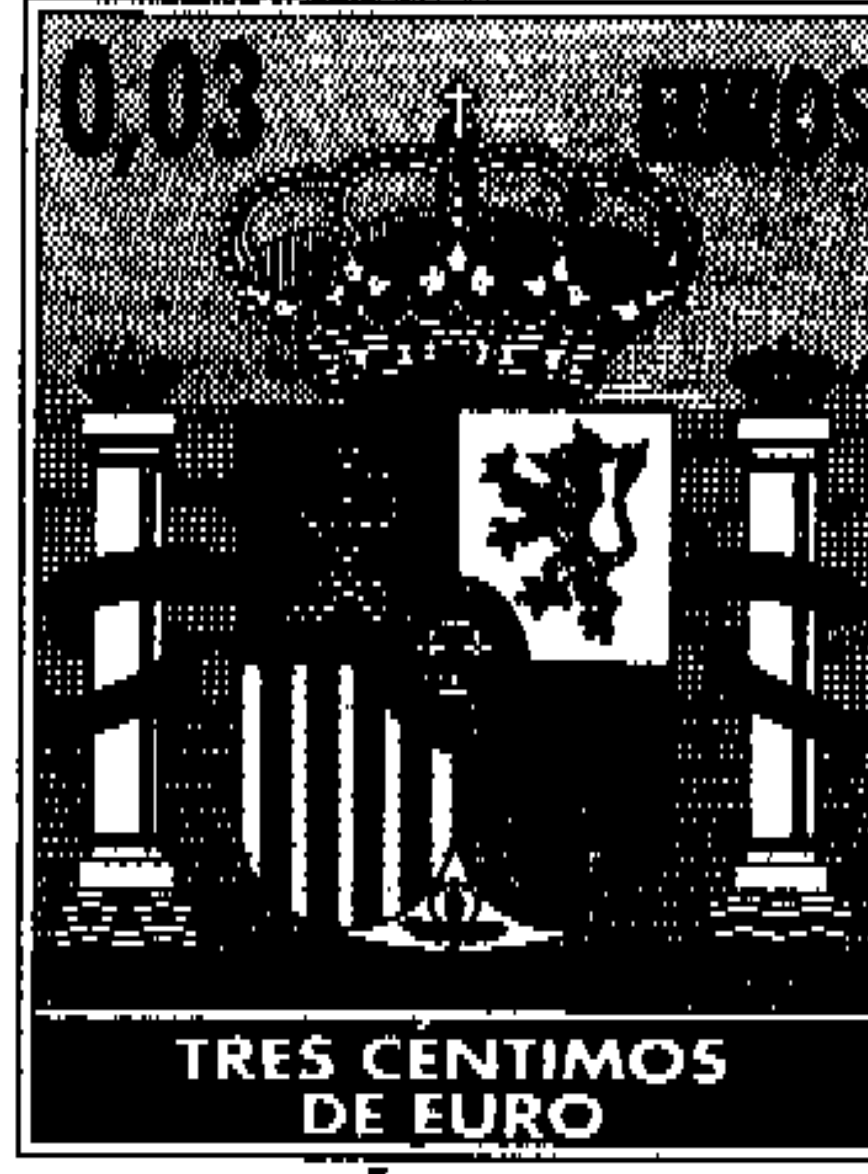


0H4909301

- Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Swap
- Será el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del "Importe Nocional del Contrato de Derivado 1 (anual), con motivo del Swap" por el "Factor de Cálculo 1, para el Swap", que será la media ponderada de los EURIBOR 12 meses obtenidos en cada una de las doce Fechas de Referencia anteriores al inicio del período de liquidación en curso, ponderados por unos determinados porcentajes, establecidos en el folleto de emisión del Fondo.
- Cantidades a pagar por la Parte A con motivo del Cap
- El resultado de multiplicar el "Importe Nocional del Contrato de Derivado 1 (anual), con motivo del Cap/Floor" por el "Factor de Cálculo 1, para el Cap/Floor" que, será la media ponderada de los EURIBOR 12 meses obtenidos en cada una de las doce Fechas de Referencia anteriores al inicio del período de liquidación en curso, ponderados por unos determinados porcentajes, establecidos en el folleto de emisión del Fondo. Para el cálculo de la Parte A se tomarán los días efectivamente transcurridos en base anual 360. Se procederá al pago del importe correspondiente en concepto de Cap, únicamente, cuando la media del interés ponderado por cada una de las Fechas de Referencia se sitúe por encima de los porcentajes establecidos en el Anexo I del Contrato de Derivado 1 (anual).
- Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Floor
- La Cantidad a Pagar por la Parte B será el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del "Importe Nocional del Contrato de Derivado 1 (anual), con motivo del Cap/Floor" por el "Factor de Cálculo 1, para el Cap/Floor" que, será la media ponderada de los EURIBOR 12 meses obtenidos en cada una de las doce Fechas de Referencia anteriores al inicio del período de liquidación en curso, ponderados por unos determinados porcentajes, establecidos en el folleto de emisión del Fondo. Se procederá al pago del importe correspondiente en concepto de Floor, únicamente, cuando la media del interés ponderado por cada una de las Fechas de Referencia se sitúe por debajo de los porcentajes establecidos en el Anexo II del Contrato de Derivado 1 (anual).



**CLASE 8.ª**



0H4909302

**2. Contrato de Derivado 2 (anual)**

- **Importe Nocial del Contrato de Derivado 2 (anual), con motivo del Swap** Será el Saldo Nominal Pendiente de los Bonos de la Clase 2, en la proporción que represente el Saldo Nominal Pendiente de los Certificados con revisión de tipo de interés anual, emitidos por Sa Nostra y Caixa Manlleu, en la fecha de liquidación correspondiente, respecto al Saldo Nominal Pendiente de los Certificados agrupados en el Fondo con revisión de tipo de interés anual, en la fecha de liquidación correspondiente.
- **Fechas de Referencia** Serán los 24 de cada mes, empezando el 25 de junio de 2004.
- **Cantidades a pagar por la Parte A con motivo del Swap** El resultado de multiplicar el "Importe Nocial del Contrato de Derivado 2 (anual), con motivo del Swap" por el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos establecido para cada Fecha de Pago; más un margen de 0,03%. Para el cálculo de la Parte A se tomarán los días efectivamente transcurridos en base anual 360.
- **Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Swap** La Cantidad a Pagar por la Parte B será el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del "Importe Nocial del Contrato de Derivado 2 (anual), con motivo del Swap" por el "Factor de Cálculo 2, para el Swap" que, será la media ponderada de los EURIBOR 12 meses obtenidos en cada una de las doce Fechas de Referencia anteriores al inicio del período de liquidación en curso, ponderados por unos determinados porcentajes, establecidos en el folleto de emisión del Fondo.

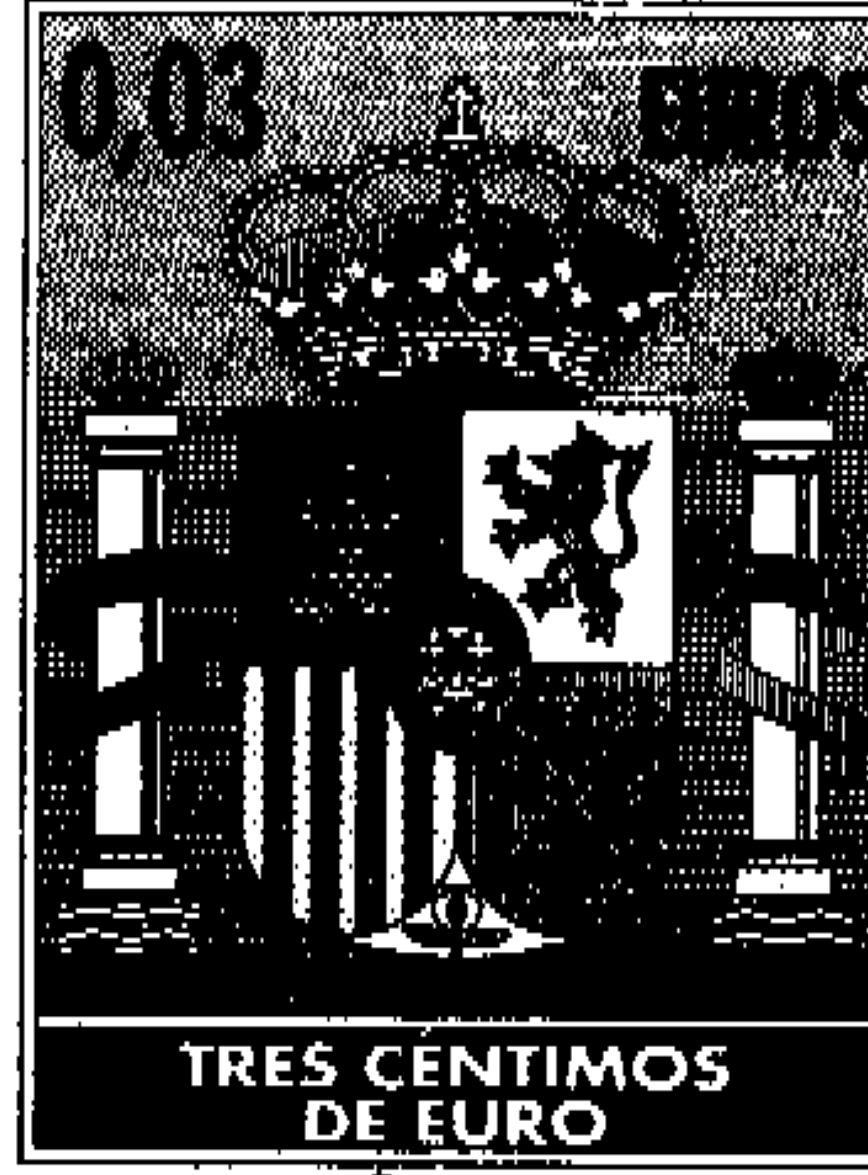
**3. Contrato de Derivado 1 (semestral)**

- Importe Nocial del Contrato de Derivado 1 (semestral), con motivo del Swap** Será el Saldo Nominal Pendiente de Bonos de la Clase 1, en la proporción que represente el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones con revisión de tipo de interés semestral, emitidas por Sa Nostra, Caixa Manlleu y Caja Ingenieros, respecto al Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones agrupadas en el Fondo con revisión anual de tipo de semestral, en la fecha de liquidación correspondiente.





**CLASE 8.<sup>a</sup>**



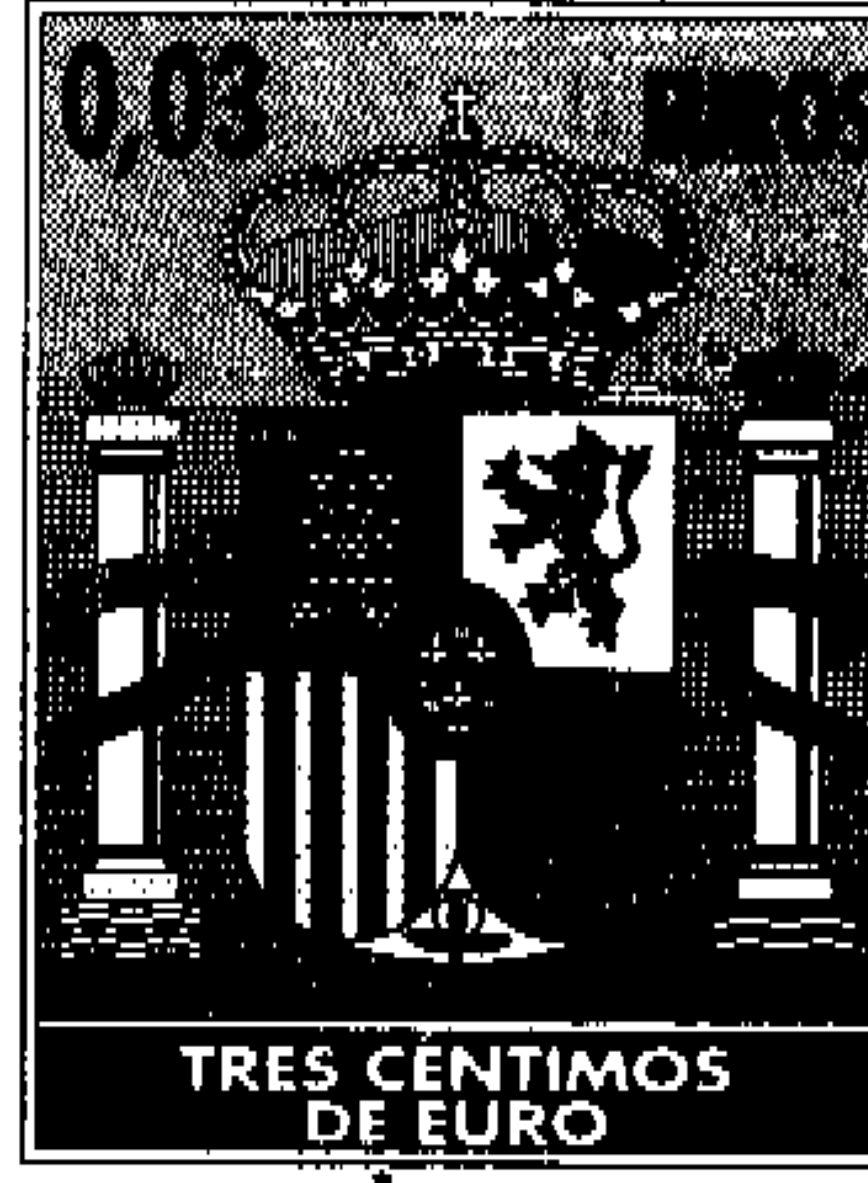
0H4909303

- **Importe Nominal del Contrato de Derivado 1 (semestral), con motivo del Cap/Floor** Será el producto de: (i) la proporción que represente el Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones con revisión de tipo de interés semestral, de cada uno de los distintos niveles de Cap/Floor determinados en el contrato, emitidas por Caja Caminos, en la fecha de liquidación correspondiente, respecto al Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones agrupadas en el Fondo con revisión semestral de tipo de interés, por (ii) el Saldo Nominal Pendiente de de Bonos de la Clase 1.
- **Fechas de Referencia** Serán los 24 de cada mes, empezando el 25 de junio de 2004.
- **Cantidades a pagar por la Parte A con motivo del Swap** El resultado de multiplicar el "Importe Nominal del Contrato de Derivado 1 (semestral), con motivo del Swap" por el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos establecido para cada Fecha de Pago; más un margen de 0,03%. Para el cálculo de la Parte A se tomarán los días efectivamente transcurridos en base anual 360.
- **Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Swap** La Cantidad a Pagar por la Parte B será el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del "Importe Nominal del Contrato de Derivado 1 (semestral), con motivo del Swap" por el "Factor de Cálculo 3, para el Swap" que, será la media ponderada de los EURIBOR 12 meses obtenidos en cada una de las seis Fechas de Referencia anteriores al inicio del período de liquidación en curso, ponderados por unos determinados porcentajes, establecidos en el folleto de emisión del Fondo.
- **Cantidades a pagar por la Parte A con motivo del Cap** El resultado de multiplicar el "Importe Nominal del Contrato de Derivado 1 (semestral), con motivo del Cap/Floor" por "Factor de Cálculo 3, para el Cap/Floor" que, será la media ponderada de los EURIBOR 12 meses obtenidos en cada una de las seis Fechas de Referencia anteriores al inicio del período de liquidación en curso, ponderados por unos determinados porcentajes, establecidos en el folleto de emisión del Fondo. Para el cálculo de la Parte A se tomarán los días efectivamente transcurridos en base anual 360. Se procederá al pago del importe correspondiente en concepto de Cap, únicamente, cuando la media del interés ponderado por cada una de las Fechas de Referencia se sitúe por encima de los porcentajes establecidos en el Anexo I del Contrato de Derivado 1 (semestral)





**CLASE 8.<sup>a</sup>**



0H4909304

- Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Floor  
La Cantidad a Pagar por la Parte B será el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del "Importe Nominal del Contrato de Derivado 1 (semestral), con motivo del Cap/Floor" por el "Factor de Cálculo 3, para el Cap/Floor" que, será la media ponderada de los EURIBOR 12 meses obtenidos en cada una de las seis Fechas de Referencia anteriores al inicio del período de liquidación en curso, ponderados por unos determinados porcentajes, establecidos en el folleto de emisión del Fondo. Se procederá al pago del importe correspondiente en concepto de Floor, únicamente, cuando la media del interés ponderado por cada una de las Fechas de Referencia se sitúe por debajo de los porcentajes establecidos en el Anexo II del Contrato de Derivado 1 (semestral)
  
- 4. Contrato de Derivado 2 (semestral)
  - Importe Nominal del Contrato de Derivado 2, con motivo del Swap  
Será el Saldo Nominal Pendiente de Bonos de la Clase 2, en la proporción que represente el Saldo Nominal Pendiente de los Certificados con revisión de tipo de interés semestral, emitidos por Sa Nostra y Caixa Manlleu, respecto al Saldo Nominal Pendiente de los Certificados agrupados en el Fondo con revisión anual de tipo de semestral, en la fecha de liquidación correspondiente.
  
  - Importe Nominal del Contrato de Derivado 2, con motivo del Cap/Floor  
Será el producto de: (i) la proporción que represente el Saldo Nominal Pendiente de los Certificados con revisión de tipo de interés semestral, de cada uno de los distintos niveles de Cap/Floor determinados en el contrato, emitidos por Caja Caminos, en la fecha de liquidación correspondiente, respecto al Saldo Nominal Pendiente de los Certificados agrupados en el Fondo con revisión semestral de tipo de interés, por (ii) el Saldo Nominal Pendiente de de Bonos de la Clase 2.
  
  - Fechas de Referencia  
Serán los 24 de cada mes, empezando el 25 de junio de 2004.



**CLASE 8.ª**



0H4909305

- Cantidades a pagar por la Parte A con motivo del Swap  
El resultado de multiplicar el "Importe Nocial del Contrato de Derivado 2 (semestral), con motivo del Swap" por el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos establecido para cada Fecha de Pago; más un margen de 0,03%. Para el cálculo de la Parte A se tomarán los días efectivamente transcurridos en base anual 360.
- Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Swap  
La Cantidad a Pagar por la Parte B será el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del "Importe Nocial del Contrato de Derivado 2 (semestral), con motivo del Swap" por el "Factor de Cálculo 4, para el Swap" que, será la media ponderada de los EURIBOR 12 meses obtenidos en cada una de las seis Fechas de Referencia anteriores al inicio del período de liquidación en curso, ponderados por unos determinados porcentajes, establecidos en el folleto de emisión del Fondo.
- Cantidades a pagar por la Parte A con motivo del Cap  
El resultado de multiplicar el "Importe Nocial del Contrato de Derivado 2 (semestral), con motivo del Cap/Floor" por el "Factor de Cálculo 4, para el Cap/Floor", que, será la media ponderada de los EURIBOR 12 meses obtenidos en cada una de las seis Fechas de Referencia anteriores al inicio del período de liquidación en curso, ponderados por unos determinados porcentajes, establecidos en el folleto de emisión del Fondo. Para el cálculo de la Parte A se tomarán los días efectivamente transcurridos en base anual 360. Se procederá al pago del importe correspondiente en concepto de Cap, únicamente, cuando la media del interés ponderado por cada una de las Fechas de Referencia se sitúe por debajo de los porcentajes establecidos en el Anexo I del Contrato de Derivado 2 (semestral).
- Cantidad a Pagar por la Parte B con motivo del Floor  
La Cantidad a Pagar por la Parte B será el producto, en función de los días efectivamente transcurridos y en base 360, del "Importe Nocial del Contrato de Derivado 2 (semestral), con motivo del Cap/Floor" por el "Factor de Cálculo 4, para el Cap/Floor", establecido en el punto V.3.10 del Folleto de Emisión. Se procederá al pago del importe correspondiente en concepto de Floor, únicamente, cuando la media del interés ponderado por cada una de las Fechas de Referencia se sitúe por debajo de los porcentajes establecidos en el Anexo 11 del Contrato de Derivado 2 (semestral)



CLASE 8.<sup>a</sup>



0H4909306

Al 31 de diciembre de 2004 existen intereses devengados no vencidos a cobrar y a pagar derivados de estos contratos de permuta financiera por importe de 5.669 (Nota 8) y 139 (Nota 12) miles de euros, respectivamente.

## 12. ACREEDORES A CORTO PLAZO

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

	<u>Miles de euros</u>
Cuentas de periodificación	
Intereses	
Entidades de Crédito (Nota 10)	134
Bonos de Titulización (Nota 9)	1.749
Contrato Swap (Nota 11)	<u>139</u>
	2.022
Comisiones	
De gestión	42
Remuneración Variable Préstamos Participativos 1 y 2	1.114
Acreeedores por avance técnico	<u>83</u>
	<u>3.261</u>

## 13. SITUACIÓN FISCAL

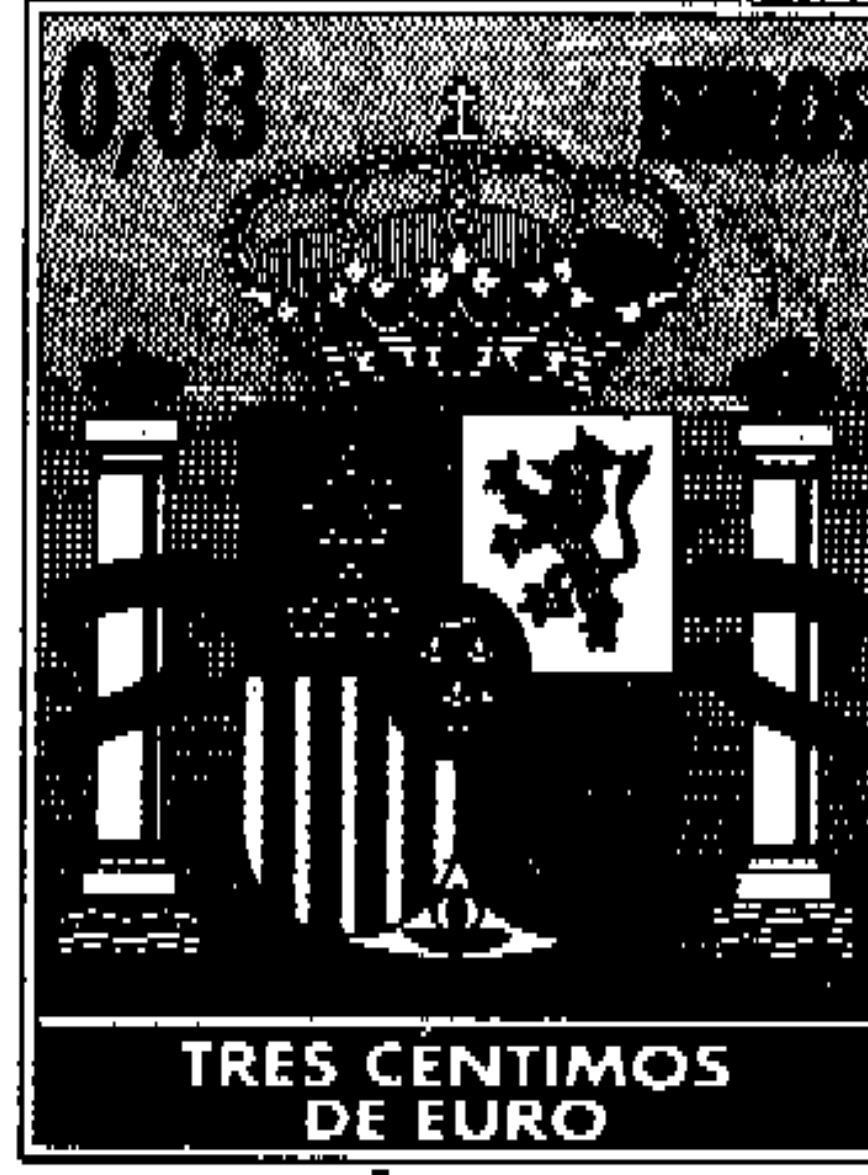
El resultado económico del ejercicio es cero y coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo, que debe carecer de valor patrimonial.

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.





**CLASE 8.ª**



0H4909307

El Fondo desde su constitución no ha recibido inspección alguna por parte de las autoridades fiscales para ninguno de los impuestos que le son de aplicación. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, no se estima que se devenguen pasivos significativos para el mismo, como consecuencia de la inspección, si hubiere, en relación al único ejercicio abierto a inspección.

#### 14. REMUNERACIÓN DE AUDITORES

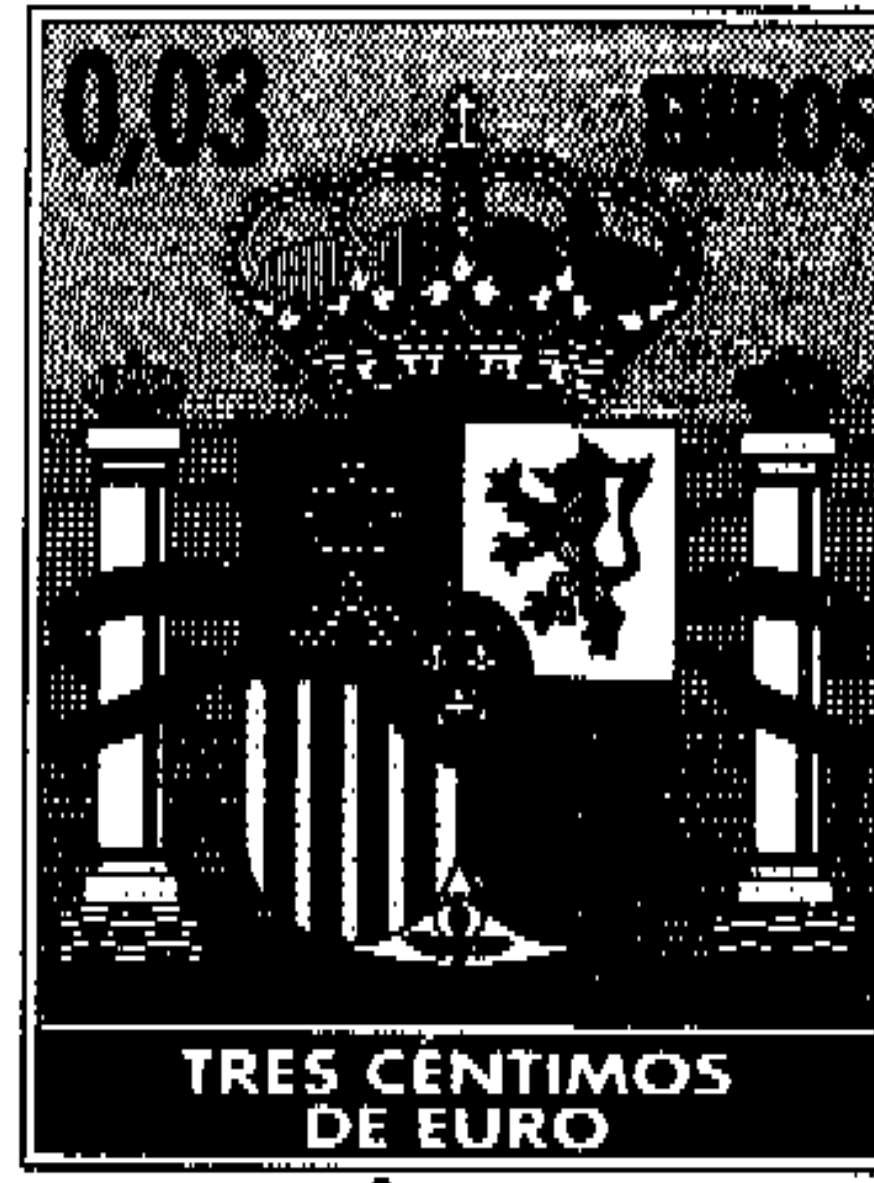
Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 25 de junio de 2004 y el 31 de diciembre de 2004 han ascendido a 4,8 miles de euros, que son abonados por la Sociedad Gestora.

#### 15. ACTUACIONES EMPRESARIALES CON INCIDENCIAS EN EL MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica el Fondo, la misma 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 de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.



CLASE 8.<sup>a</sup>



0H4909308

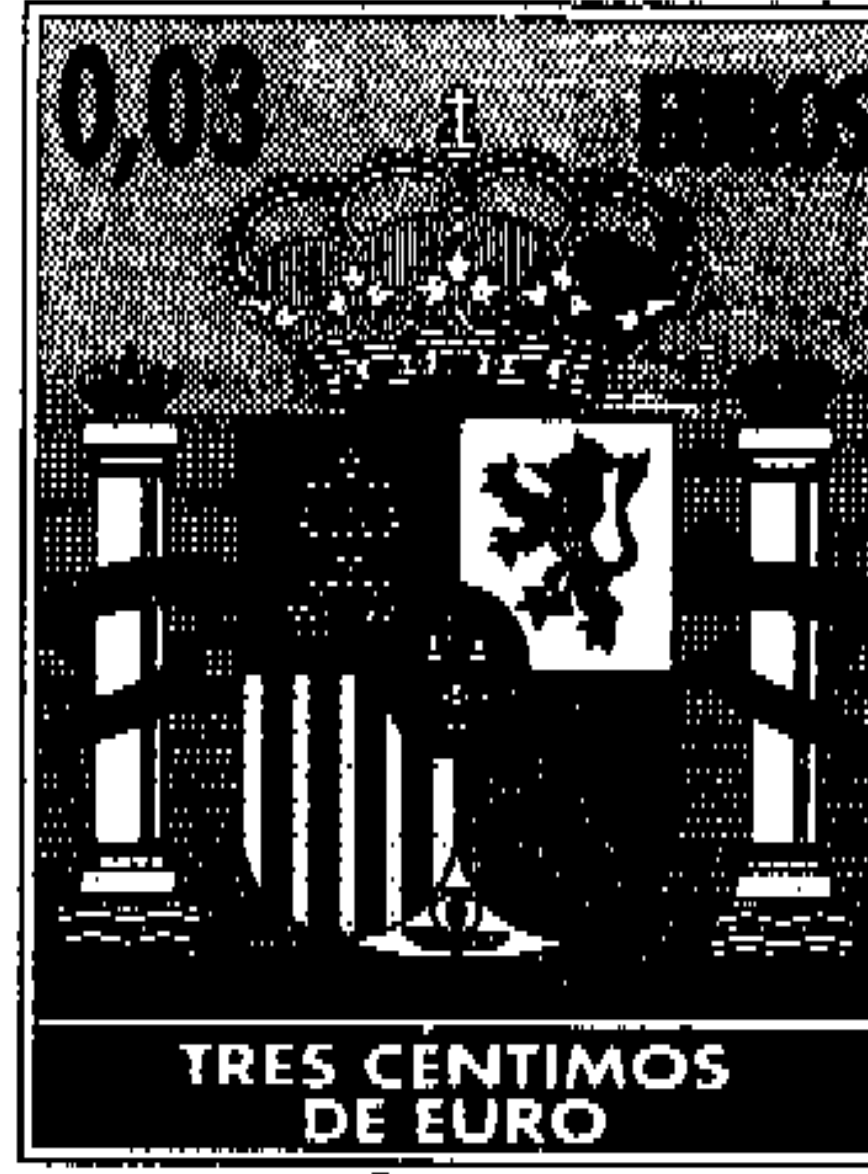
## 16. CUADRO DE FINANCIACIÓN

El cuadro de financiación correspondiente al ejercicio comprendido entre el 25 de junio y el 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
<u>APLICACIONES</u>	
Gastos de constitución	527
Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca	<u>391.548</u>
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b><u>392.075</u></b>
<u>ORÍGENES</u>	
Recursos generados en las operaciones	45
Bonos de Titulización	396.087
Entidades de crédito	<u>12.619</u>
<b>TOTAL ORÍGENES</b>	<b><u>408.751</u></b>
<b>EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b><u>16.676</u></b>
<u>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</u>	
Deudores	1.283
Tesorería	25.205
Cuentas de periodificación	6.176
Acreeedores a corto plazo	<u>(15.988)</u>
	<b><u>16.676</u></b>
<u>CONCILIACIÓN DEL RESULTADO CONTABLE</u>	
Resultado contable	-
Amortización	<u>45</u>
Recursos generados en las operaciones	<b><u>45</u></b>



**CLASE 8.ª**



0H4909309

## 17. HECHOS POSTERIORES

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





**CLASE 8.ª**



0H4909310

## 2. INFORME DE GESTIÓN



**CLASE 8.ª**



0H4909311

## TDA 20-MIXTO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Informe de Gestión  
Ejercicio 2004

TDA 20-Mixto, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 25 de junio de 2004, comenzando el devengo de los derechos de sus activos y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (30 de junio de 2004). Actúa como Agente Financiero del Fondo el Instituto de Crédito Oficial (I.C.O.), con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 4.210 Bonos de Titulización Hipotecaria en dos Clases. La Clase 1 está constituida por 2 Series de Bonos:

- La Serie A1, integrada por 2.971 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen que estará comprendido entre el 0,15% y 0,17%, ambos inclusive.
- La Serie B1, integrada por 79 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen que estará comprendido entre el 0,45% y 0,50%, ambos inclusive.

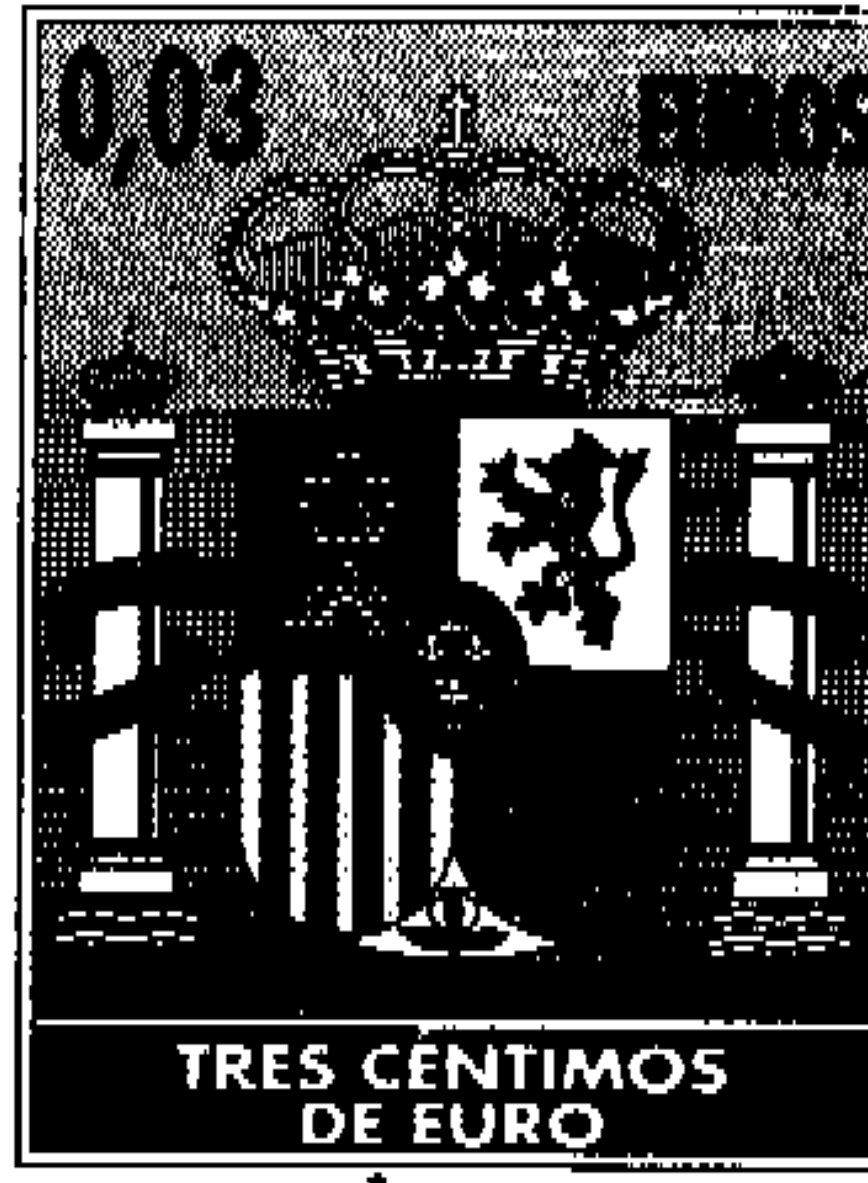
La Clase 2 está constituida por una 2 Series de Bonos:

- La Serie A2, integrada por 1.056 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen que estará comprendido entre el 0,17% y 0,19%, ambos inclusive.
- La Serie B2, integrada por 104 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen que estará comprendido entre el 0,55% y 0,60%, ambos inclusive.

Cada Bono tiene un valor nominal de 100.000 euros, que totalizan un importe de 421.000.000 euros. Las entidades aseguradoras hicieron efectivo al Fondo en la Fecha de Desembolso la totalidad del importe de la emisión.



**CLASE 8.ª**



0H4909312

Los Bonos de la Clase 1 están respaldados por las Participaciones Hipotecarias y los Bonos de la Clase 2 están respaldados por los Certificados de Transmisión Hipotecaria.

Las Participaciones Hipotecarias están respaldadas por préstamos hipotecarios con un ratio SV/VT inferior al 80%. Los Certificados de Transmisión Hipotecaria están respaldados por préstamos hipotecarios con un ratio SV/VT superior al 80% e inferior al 100%.

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió seis préstamos de las entidades emisoras:

- Préstamo Subordinado 1: por un importe total de 570.000 euros, con destino a cubrir el desfase correspondiente a la primera Fecha de Pago del Fondo entre devengo y cobro de los intereses de las Participaciones Hipotecarias. Este préstamo fue otorgado por las entidades emisoras de las Participaciones Hipotecarias, es decir, Sa Nostra, Caixa Manlleu, Caja Caminos, Caja Ingenieros.
- Préstamo Subordinado 2: por un importe total de 225.000 euros, con destino a cubrir el desfase correspondiente a la primera Fecha de Pago del Fondo entre devengo y cobro de los intereses de los Certificados de Transmisión Hipotecaria. Este préstamo fue otorgado por las entidades emisoras de los Certificados de Transmisión Hipotecaria, es decir, Sa Nostra, Caixa Manlleu, Caja Caminos.
- Préstamo para Gastos Iniciales 1: por un importe total de 452.280 euros, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo correspondientes a los Bonos de la Clase 1. Este préstamo fue otorgado por las entidades emisoras de las Participaciones Hipotecarias.
- Préstamo para Gastos Iniciales 2: por un importe total de 195.680 euros, destinado al pago de los gastos iniciales del Fondo correspondientes a los Bonos de la Clase 2. Este préstamo fue otorgado por las entidades emisoras de los Certificados de Transmisión Hipotecaria.
- Préstamo Participativo 1: por un importe de 7.625.000 euros, con destino a dotar inicialmente el Fondo de Reserva 1, y otorgado por las entidades emisoras de las Participaciones Hipotecarias.
- Préstamo Participativo 2: por un importe de 4.060.000 euros, con destino a dotar inicialmente el Fondo de Reserva 2, y otorgado por las entidades emisoras de los Certificados de Transmisión Hipotecaria.





**CLASE 8.ª**



0H4909313

El Fondo dispone de dos Fondos de Reserva (Fondo de Reserva 1 y Fondo de Reserva 2), dotado con los anteriores Préstamos Participativos 1 y 2 por las Entidades Emisoras, como mecanismos de garantía ante posibles pérdidas debidas a Préstamos Impagados y/o Fallidos y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el régimen de prelación de pagos establecido.

En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva 1 hasta alcanzar el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 1, con los recursos que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin, de acuerdo con el orden de prelación de pagos descrito en el apartado V.4.2. del Folleto de emisión.

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 1 será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 2,50% de la suma del importe inicial de la emisión de Bonos de la Clase 1, y (ii) el 5% de la suma del Saldo Nominal Pendiente de la emisión de Bonos de la Clase 1.

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 1 no podrá ser inferior al 1,25% del saldo inicial de la emisión de Bonos de la Clase 1.

En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva 2 hasta alcanzar el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2, con los recursos que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin, de acuerdo con el orden de prelación de pagos descrito en el apartado V.4.2. del Folleto de emisión.

Para cada Fecha de Pago, se define como RSVTMP la media ponderada por saldo vivo de los ratios de los Saldos Vivos de cada uno de los Préstamos Hipotecarios 2 sobre los respectivos valores de tasación de las fincas hipotecadas en su garantía, calculado por la Sociedad Gestora.

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2 se determinará en cada Fecha de Pago como la menor de las cantidades que en cada caso se indican:

- Mientras RSVTMP sea mayor al 78%: El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2 será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 3,50% del importe inicial de la emisión de Bonos de la Clase 2; y (ii) el 7% de la suma del Saldo Nominal Pendiente de la emisión de Bonos de la Clase 2.



0H4909314

**CLASE 8.<sup>a</sup>**

- Mientras RSVTMP sea menor ó igual al 78% y superior al 71%: El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2 será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 3,15% del importe inicial de la emisión de Bonos de la Clase 2; y (ii) el 6% de la suma del Saldo Nominal Pendiente de la emisión de Bonos de la Clase 2.
- Mientras RSVTMP sea menor ó igual al 71% y superior al 64%: El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2 será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 2,75% del importe inicial de la emisión de Bonos de la Clase 2; y (ii) el 5,75% de la suma del Saldo Nominal Pendiente de la emisión de Bonos de la Clase 2.
- Mientras RSVTMP sea menor ó igual al 64%: El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2 será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 2,50% del importe inicial de la emisión de Bonos de la Clase 2; y (ii) el 5% de la suma del Saldo Nominal Pendiente de la emisión de Bonos de la Clase 2.

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva 2 no podrá ser en ningún caso inferior al 1,75% del saldo inicial de la emisión de Bonos de la Clase 2.

El Fondo liquida con las Entidades Emisoras de las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria con carácter mensual el día 20 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 26 de enero, 26 de abril, 26 de julio y 26 de octubre de cada año. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 26 de octubre de 2004.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada del 10%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 26/04/2018 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

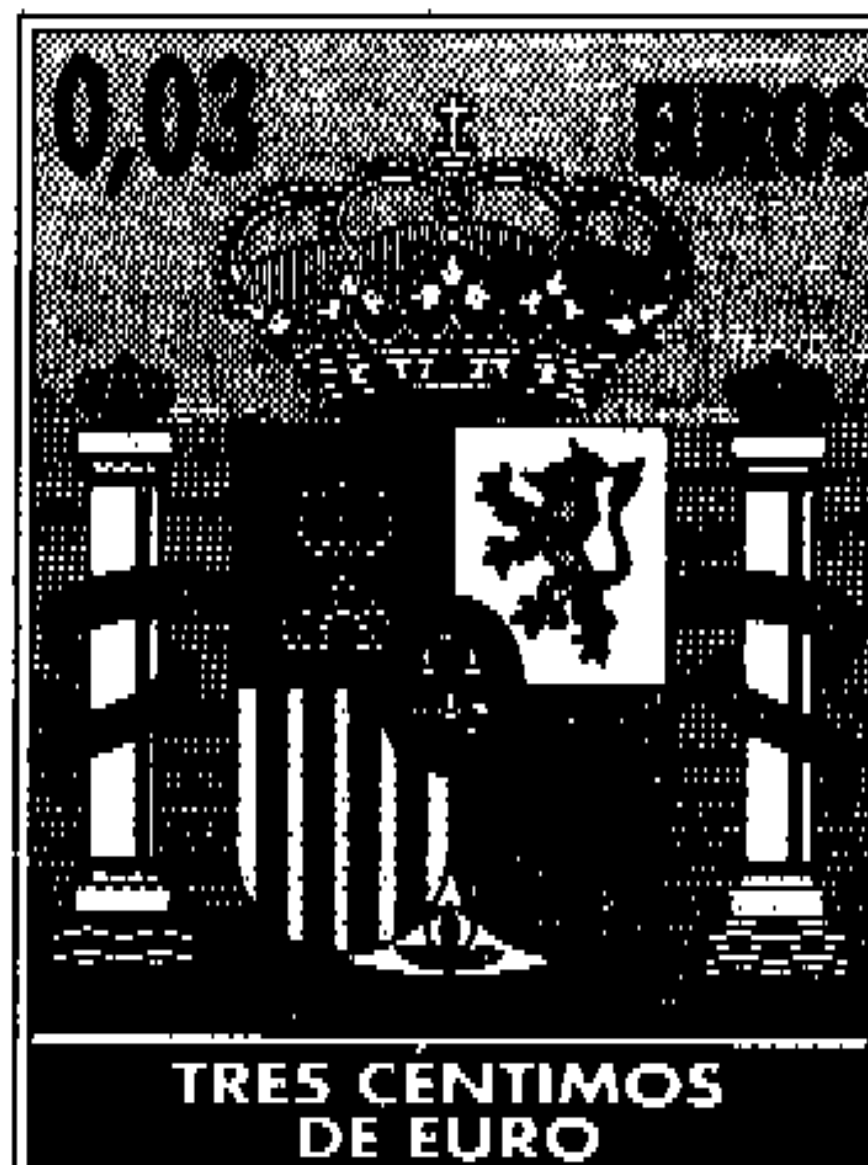
Puede obtenerse información más completa y actualizada sobre el Fondo en las páginas de Titulización de Activos SGFT en Internet: <http://www.tda-sgft.com>.

Este documento amplía la información contenida en las cuentas anuales del presente ejercicio.





CLASE 8.<sup>a</sup>



0H4909315

### INFORMACION SOBRE EL FONDO

a 31 de diciembre de 2004

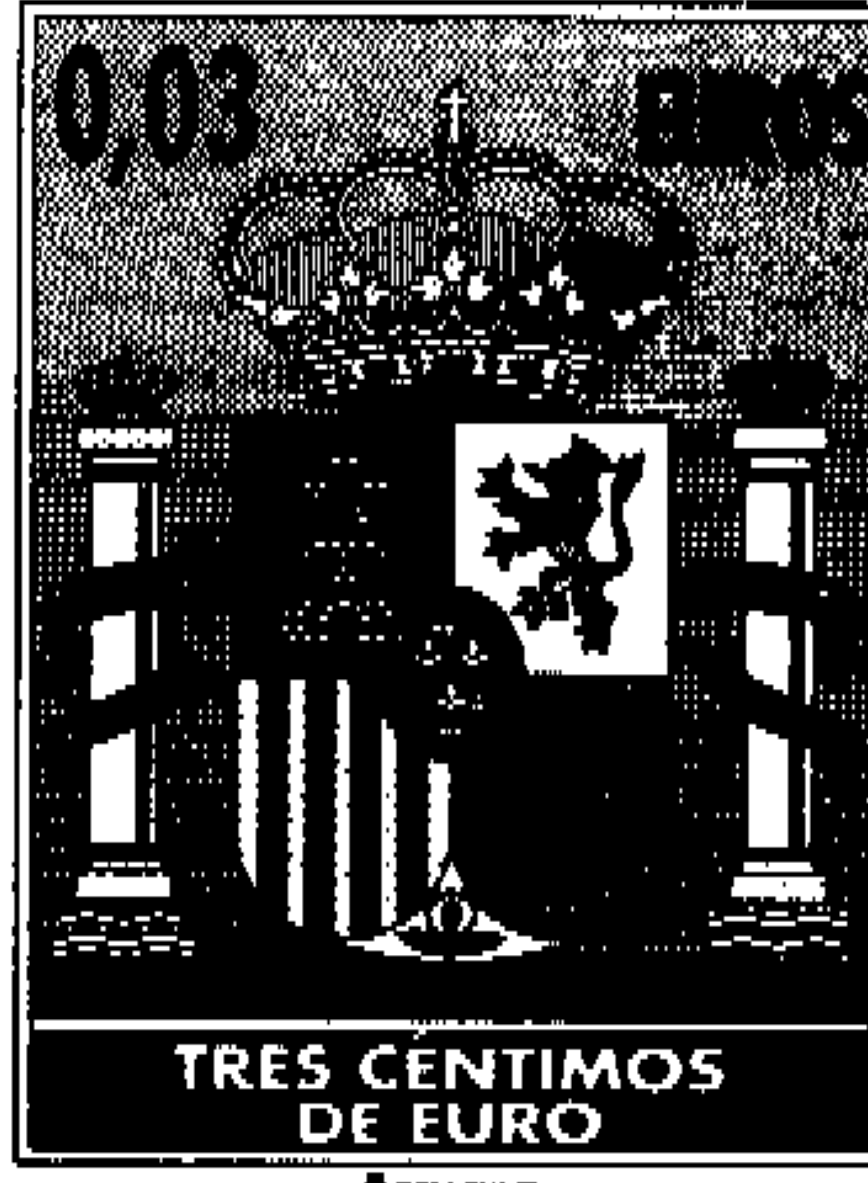
#### I. CARTERA DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

1. Saldo vivo de Participaciones Hipotecarias (sin impagos, en euros):	391.497.920,86
2. Vida residual (meses):	264
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada):	
Último año (3 meses):	9,87%
Último año (6 meses):	0,00%
Último año (12 meses):	0,00%
Desde la fecha de desembolso:	10,34%
4. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,18%
5. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	0,06%
6. Porcentaje de fallidos <sup>1</sup> :	0,00%
7. Nivel de Impagado <sup>2</sup> :	0,17%
8. Saldo de fallidos (sin impagos):	0,00
9. Tipo medio cartera:	3,29%

#### II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos por Serie (euros):	
a) Serie A1	288.893.622,64
b) Serie B1	7.900.000
c) Serie A2	101.620.537,92
d) Serie B2	10.400.000
2. Saldo vivo unitario por Serie (euros):	
a) Serie A1	97.237,84
b) Serie B1	100.000,00
c) Serie A2	96.231,57
d) Serie B2	100.000,00
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:	
a) Serie A1	97,24%
b) Serie B1	100,00%
c) Serie A2	96,23%
d) Serie B2	100,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):	0,00
5. Intereses devengados no pagados:	1.750.106,16





0H4909316

CLASE 8.<sup>a</sup>**III. TIPOS DE INTERÉS**

Tipo Bonos por Serie (a 31 de diciembre de 2004):

a) Serie A1	2,31%
b) Serie B1	2,59%
c) Serie A2	2,33%
d) Serie B2	2,69%

**IV. LIQUIDEZ**

Liquidez:

a) Saldo de la Cuenta de Tesorería	25.204.655,60
------------------------------------	---------------

**V. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS**

Importe de los Préstamos (a 31 de diciembre de 2004):

a) Préstamo Subordinado Gastos Iniciales:	507.695,89
b) Préstamo Subordinado Desfase	426.602,32
c) Préstamo Participativo	11.685.000,00

**VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN**

a) Gastos producidos 2004	120.384,65
---------------------------	------------

<sup>1</sup> Se considera Participación Hipotecaria Fallida aquella Participación cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 12 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/1991 del Banco de España.

El porcentaje está calculado sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.

<sup>2</sup> Saldo Nominal Pendiente de todos los préstamos impagados durante un período de más de 3 meses y de menos de un año, expresado como porcentaje del Saldo Nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias en las seis Fechas de Cobro inmediatamente anteriores a la última Fecha de Pago.

**TDA 20 MIXTO**  
Fondo de Titulización de Activos

**I. INVERSIONES/FINANCIACIONES**

	30/06/04 - 26/10/04		30/06/04 - 26/01/05	
	Ingresos	Pagos	Ingresos	Pagos
Amortización Bonos Titulización Hip.		12.185.839,44		12.185.839,44
Amortización Participaciones Hip.	15.568.125,95		15.568.125,95	
Amortización Pmos. Subordinados		387.851,79		387.851,79
Desembolso Pmos. Desfase	795.000,00		795.000,00	

**II. INTERESES**

Intereses pagados a los BTH		3.188.578,02		3.188.578,02
Intereses recibidos de las PHs	2.900.300,81		2.900.300,81	
Intereses Pmo. Subordinado		63.235,33		63.235,33
Intereses Inversiones Temporales	115.872,55		115.872,55	

**Avance Técnico Neto**

105.762,73

**III. GASTOS**

Comisiones Periódicas:				
- Gestora		78.057,80		78.057,80
- Neto Swap		273.473,41		273.473,41
Remuneración variable del Préstamo Participativo		43.696,33		43.696,33

**Total Ingresos/Pagos**

19.485.062,04

16.220.732,12

19.485.062,04

16.220.732,12

16.220.732,12

**Saldo inicial**

A Inversiones Temporales

11.685.001,42

14.949.331,34

11.685.001,42

14.949.331,34

**Total**

31.170.063,46

31.170.063,46

31.170.063,46

31.170.063,46

Retenciones practicadas  
A Inv. Temporales

478.279,83

478.279,83

478.279,83

478.279,83



**CLASE 8.ª**



0H4909317



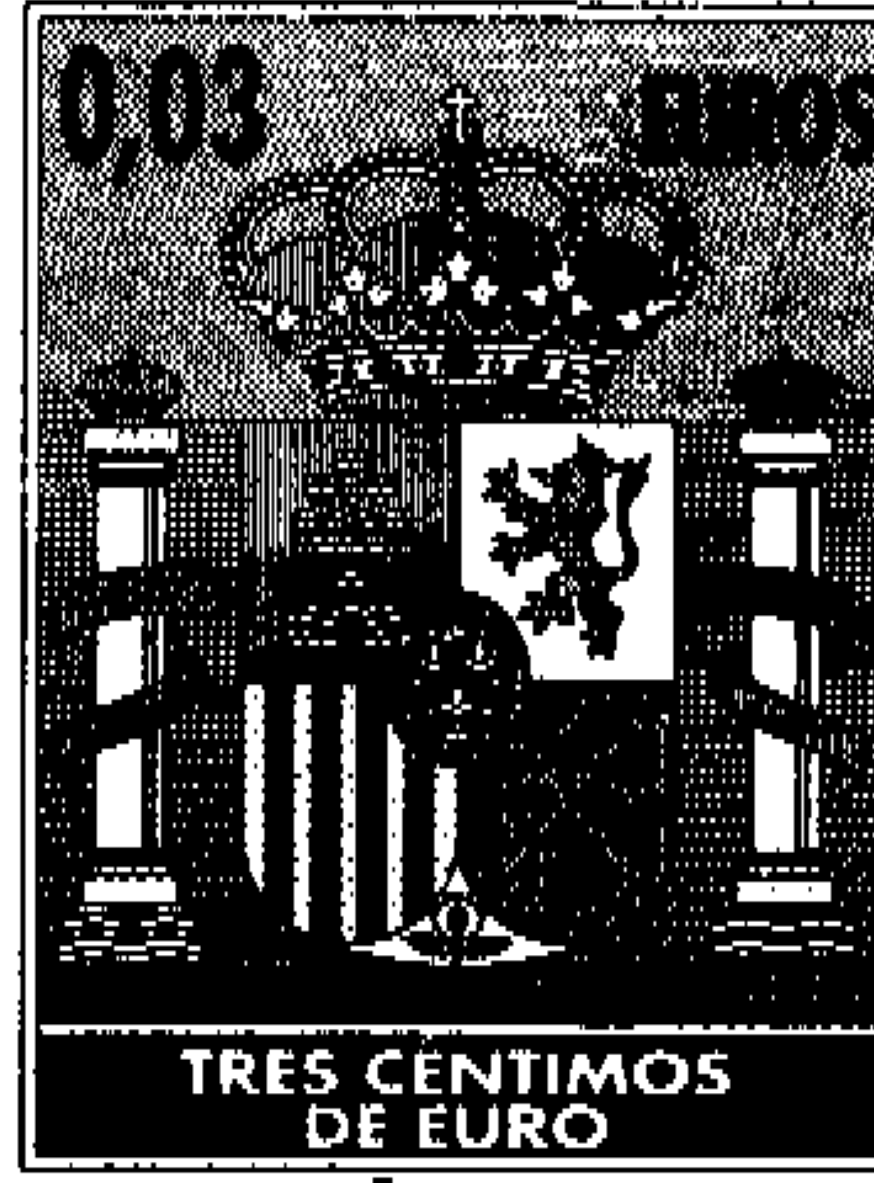
**CLASE 8.<sup>a</sup>**  
RECORRIDO



0H4909318

### 3. FORMULACIÓN





OH4909319

CLASE 8.ª

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

\_\_\_\_\_  
D. Francisco Javier Soriano Arosa  
Presidente

\_\_\_\_\_  
Caja de Ahorros del Mediterráneo  
D. Eleuterio Jover Irlés

\_\_\_\_\_  
D. Francisco Javier Saiz Alonso

\_\_\_\_\_  
D. Gumersindo Ruiz-Bravo de Mansilla

\_\_\_\_\_  
D. Víctor Iglesias Ruiz

\_\_\_\_\_  
Caja de Ahorros Municipal de Burgos  
D. Horacio Mesonero Morales

\_\_\_\_\_  
D. José Carlos Contreras Gómez

\_\_\_\_\_  
Bear Stearns Spanish Securitization Corporation  
Dña. Alicia Reyes Revuelta

Diligencia que levanta el Secretario, D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de TDA-20 Mixto, Fondo de Titulización de Activos, correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2004, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 25 de abril de 2005, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de 48 hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del OH4909264 al OH4909319, ambos inclusive, estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 25 de abril de 2005

\_\_\_\_\_  
D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana  
Secretario del Consejo