



AyT Hipotecario Mixto

Número 29



INFORME DE AUDITORÍA

* * * *

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A Ahorro y Titulización, S.G.F.T., S.A., Sociedad Gestora de
AyT HIPOTECARIO MIXTO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Hemos auditado las cuentas anuales de AyT HIPOTECARIO 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 febrero de 2004 (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.

AyT HIPOTECARIO MIXTO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS fue constituido el 25 de febrero de 2004. En consecuencia, las cuentas anuales adjuntas 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 AyT HIPOTECARIO 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 febrero de 2004 (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 AyT HIPOTECARIO 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 A1-005024
IMPORTE COLEGIAL: 67 €

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)

Francisco J. Fuentes García

Madrid, 25 de abril de 2005



**AyT HIPOTECARIO MIXTO,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

0F0741759

**AyT HIPOTECARIO MIXTO,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

Ejercicio 2004

ÍNDICE

	<u>Página</u>
1. CUENTAS ANUALES	
1.1. Balance de situación y Cuenta de pérdidas y ganancias	1 - 2
1.2. Memoria	3 - 18
2. INFORME DE GESTIÓN	1
3. FORMULACIÓN	1

by



**1. CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2004 DE
AyT HIPOTECARIO MIXTO,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

[Handwritten signature]

**1.1. BALANCE DE SITUACIÓN Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
DEL EJERCICIO 2004**

5

AYT. HIPOTECARIO MIXTO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Balance de situación al 31 de diciembre de 2004

0F0741757



Miles de euros

ACTIVO

INMOVILIZADO

Gastos de constitución
 Inmovilizaciones financieras
 Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión
 Hipotecaria

2.131
283.662
285.793

ACTIVO CIRCULANTE

Inversiones financieras temporales
 Tesorería
 Deudores

504
27.622
217
28.343

TOTAL ACTIVO

314.136

Miles de euros

PASIVO

ACREEDORES A LARGO PLAZO

Bonos de titulación de Activos
 Entidades de crédito. Préstamos Subordinados

290.332
22.103
312.435

ACREEDORES A CORTO PLAZO

Cuentas de periodificación y acreedores por
 prestación de servicios

1.701
1.701

TOTAL PASIVO

314.136

by



AyF. HIPOTECARIO MIXTO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
 Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondientes al ejercicio comprendido entre el 25 de febrero
 y el 31 de diciembre de 2004

Miles de euros

Ingresos financieros	
Ingresos de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria	10.450
Ingresos de reinversión	285
Ingresos de productos derivados	-
Ingresos valores renta fija	<u>201</u>
	<u>10.936</u>
Intereses de los Bonos de Titulización de Activos	(6.561)
Intereses Préstamos Subordinados	(531)
Gastos de productos derivados	<u>(185)</u>
	<u>(7.277)</u>
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	<u><u>3.659</u></u>
Dotaciones para amortización del inmovilizado	
Gastos de establecimiento	(427)
Otros gastos de explotación	
Comisión Variable	(3.099)
Comisión de Administración	(28)
Comisión de la Sociedad Gestora	(83)
Comisión del Agente Financiero	(5)
Otros gastos	<u>(17)</u>
	<u>(3.659)</u>
BENEFICIOS (PÉRDIDAS) DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	<u><u>-</u></u>
BENEFICIOS (PÉRDIDAS) ANTES DE IMPUESTOS	<u><u>-</u></u>
IMPUESTO DE SOCIEDADES	<u><u>-</u></u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u><u>-</u></u>



1.2. MEMORIA DEL EJERCICIO 2004

by

AyT HIPOTECARIO MIXTO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 25 de febrero y el 31 de diciembre de 2004

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

AyT Hipotecario Mixto, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 25 de febrero de 2004, agrupando inicialmente un importe total de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria de 350.000.054,45 euros (ver nota 5).

Con fecha 24 de febrero de 2004 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó y registró el folleto informativo de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos. La fecha de desembolso, que marca el inicio del devengo de los intereses de los Bonos, fue el 3 de marzo de 2004.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo, principalmente, por las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión Hipotecaria que agrupa, el Fondo de Reserva y los gastos de constitución no amortizados y, en cuanto a su pasivo, principalmente, por los Bonos emitidos, el Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y el Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva, en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

b) Duración del Fondo

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo cuando tenga lugar alguna de las causas siguientes:

- Cuando la sociedad gestora ejercite su opción de amortización anticipada de la emisión; la sociedad gestora puede decidir la amortización anticipada de la emisión en los siguientes casos:
 - i. Cuando proceda a la venta de la totalidad de los Activos, venta que sólo podrá tener lugar en el caso de que el importe del saldo vivo de los Activos sea inferior al 10% del saldo inicial de la cartera de Activos;
 - ii. Cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, concurren circunstancias excepcionales que hagan imposible, o de extrema dificultad, el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo;



- iii Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con los valores emitidos o se prevea que se va a producir;
- iv Cuando exista alguna modificación adversa de la normativa fiscal aplicable al Fondo, por la que resultara imposible el mantenimiento financiero del Fondo.
 - Cuando todos los Bonos hayan sido íntegramente amortizados;
 - En el supuesto previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en suspensión de pagos o quiebra, sin que se hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo;
 - Cuando se cumplan dos años desde la fecha del último vencimiento de los préstamos hipotecarios objeto de las participaciones y los certificados;
 - En todo caso, el 15 de septiembre de 2035 o, si dicho día no fuera un día hábil, el primer día hábil inmediatamente posterior;

c) **Insolvencia del Fondo**

En caso de insolvencia del Fondo se aplicará el régimen general de prelación de pagos establecidos en su escritura de constitución.

d) **Gestión del Fondo**

De acuerdo con la Ley 19/1992, la gestión del Fondo está encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

Ahorro y Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. es la gestora del Fondo, actividad por la que recibe una comisión periódica trimestral igual al 0,03% anual sobre la suma de los saldos vivos de los Activos en la anterior fecha de pago, con un importe mínimo anual de 30.050 euros. Adicionalmente, como compensación a los servicios de constitución del Fondo, recibió una comisión inicial de administración equivalente, aproximadamente, al 0,03% del salvo vivo de los Activos en la fecha de constitución del Fondo.

e) Normativa legal

El Fondo está regulado por el Real Decreto 926/1998 y la Ley 19/1992, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria; por la Ley 24/1988, del Mercado de Valores; por la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario; por las regulaciones posteriores de desarrollo o modificación de las normas citadas y por demás disposiciones legales imperativas; y por lo dispuesto en la propia escritura de constitución del Fondo.

f) Régimen de tributación

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto de 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.

g) Fondo de Reserva

En la fecha de constitución, la Sociedad Gestora, por cuenta y representación del Fondo, constituye un Fondo de Reserva, con cargo al Préstamo Subordinado (ver nota 9), cuyo importe está depositado en la cuenta de tesorería, cuyas características son las siguientes:

- El valor inicial del Fondo de Reserva es igual al 5,70% del saldo inicial de los Bonos, es decir, 19.950 miles de euros.
- En cada fecha de pago, el Fondo de Reserva deberá ser dotado (en caso de haber sido utilizado en una fecha de pago anterior) hasta alcanzar la cantidad requerida del Fondo de Reserva, con cargo a los Fondos Disponibles del Fondo, de acuerdo con el orden de prelación de pagos.
- El importe del Fondo de Reserva requerido en cada fecha de pago será la menor entre:
 - el importe inicial del Fondo de Reserva.
 - La cantidad mayor entre:
 - El 11,4% del saldo de principal pendiente de pago de los Bonos.
 - El 2,85% del saldo inicial de los Bonos.



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.

Por esta razón, y de acuerdo con la posibilidad que establece el Código de Comercio, se ha modificado la definición de las cuentas contables, balance, cuenta de pérdidas y ganancias, y el modelo del cuadro de financiación 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 Hipotecaria como los Bonos de Titulización de Activos instrumentos con calendarios inciertos de amortización, se indican únicamente el cuadro de vencimientos teóricos de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión Hipotecaria bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas.

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

Por ser este el primer ejercicio de actividad del Fondo, no se incluye en el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y el cuadro de financiación saldos 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.

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.

De acuerdo con criterios de prudencia valorativa, los intereses correspondientes a las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria que se puedan encontrar en situación de impago son reconocidos en el activo con contrapartida en una cuenta de pasivo, no registrándose en cuentas de pérdidas y ganancias en tanto no sean cobrados. En los casos en los que la garantía real sea insuficiente para cubrir el principal de la participación o certificado más los intereses impagados, no se reconocen en el activo y tampoco se imputan a la cuenta de resultados.

b) Gastos de establecimiento y de emisión de Bonos de Titulización de Activos

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

Incluyen, entre otros, los importes pagados correspondientes al valor de las opciones sobre tipos de interés adquiridas (en adelante, contratos cap) al objeto de mejorar la calidad crediticia de los Bonos de Titulización emitidos, ya que mediante estos contratos se reduce el riesgo de tipo de interés del Fondo (ver apartado i) de esta nota y nota 11).

Se amortizan linealmente de acuerdo con la legislación en vigor en cinco períodos anuales.

c) Inmovilizado financiero

Las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión Hipotecaria se registran por el valor nominal de las participaciones y certificados adquiridos a las entidades de crédito, que coinciden con su valor de adquisición.

d) Inversiones financieras temporales

Las adquisiciones temporales de activos están registradas por su precio efectivo.

Se incluye también en este epígrafe la periodificación de las inversiones financieras temporales y de las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria.

e) Acreedores a largo plazo

Los Bonos de Titulización de Activos corresponden a la única emisión realizada, y se encuentran registrados por el valor de reembolso.

Los Préstamos Subordinados están registrados por el importe dispuesto.

Los Bonos de Titulización de Activos y los Préstamos Subordinados se encuentran registrados en el balance como Acreedores a largo plazo. No obstante, existe una parte de dichos pasivos que tiene vencimiento a corto plazo que a priori no es cuantificable. Las condiciones de amortización de los Bonos de Titulización de Activos y de los Préstamos Subordinados se exponen en las notas 8 y 9 de la Memoria.



f) **Acreedores a corto plazo**

Corresponden a 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 a la periodificación de costes financieros derivados de los Bonos de Titulización de Activos y posiciones pasivas con entidades financieras.

g) **Impuesto sobre Beneficios**

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

h) **Contrato Swap**

El Contrato Swap suscrito por el Fondo tiene carácter de cobertura del riesgo del tipo de interés que para el Fondo podría suponer el hecho de que parte de los préstamos hipotecarios de la cartera de préstamos hipotecarios titulizados generan intereses a un tipo de interés fijo en tanto que los pagos debidos por el Fondo deben llevarse a cabo a un tipo de interés variable.

Los resultados obtenidos de este contrato se registran en cuentas de pérdidas y ganancias de manera simétrica a los resultados obtenidos por los elementos cubiertos.

i) **Contratos cap**

Los contratos Cap suscritos por el Fondo tienen carácter de cobertura del riesgo que para el Fondo podría suponer el hecho de que determinados préstamos hipotecarios tienen fijado un tipo de interés máximo ("Cap"), en tanto que para el tipo de interés nominal de los Bonos no se prevé un porcentaje máximo.

Las primas pagadas por estos contratos han sido registradas como gastos de establecimiento (ver apartado b) de esta nota y nota 11)

4. GASTOS DE CONSTITUCIÓN Y DE EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación durante el ejercicio 2004, ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	-
Adiciones	2.558
Amortizaciones	<u>(427)</u>
Saldo final	<u>2.131</u>

5. INMOVILIZADO FINANCIERO

El importe de la emisión inicial de las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria el 25 de febrero de 2004, la composición al 31 de diciembre de 2004 del importe pendiente de amortización, y su movimiento durante el ejercicio 2004, es el siguiente:

Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria emitidas y cedidas por:	Miles de euros		
	Emisión	Amortización	Saldo 31/12/2004
Caixa d'Estalvis Comarcal de Manlleu	100.000	(17.812)	82.188
Caja General de Ahorros de Granada	110.000	(19.718)	90.282
Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, Credifimo, E.F.C., S.A.	140.000	(28.808)	111.192
	<u>350.000</u>	<u>(66.338)</u>	<u>283.662</u>

Las Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria vencidas impagadas, incluidos los intereses, se presentan en el epígrafe "Deudores", ascendiendo a 217 miles de euros (78 miles de euros de principal y 139 miles de euros de intereses). De acuerdo con criterios de prudencia valorativa, los intereses impagados no son reconocidos en cuentas de pérdidas y ganancias, registrándose contra una cuenta pasivo incluida en "Acreedores a corto plazo" (nota 10).

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

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Las Participaciones Hipotecarias emitidas en la fecha de constitución están representadas mediante 2 títulos múltiples, cada uno emitido por el respectivo Cedente. Los Certificados de Transmisión Hipotecaria emitidos en la fecha de constitución están representados mediante 3 títulos múltiples, cada uno emitido por el respectivo Cedente.
- Participan de la totalidad del principal de préstamos hipotecarios que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del préstamo hipotecario del que representa cada participación. El tipo medio anual de la cartera de préstamos participados al 31 de diciembre de 2004 es del 3,81%.
- El pago del emisor y cedente de las Participaciones y Certificados en concepto de principal e intereses se realiza desde las correspondientes cuentas de cobros el segundo día hábil de cada semana, en una cuenta abierta a nombre del Fondo en C.E.C.A., denominada "cuenta de tesorería".



- Las entidades cedentes no asumen responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establecen pactos de recompra de tales Participaciones o Certificados.

Durante 2004 se han devengado intereses de las Participaciones Hipotecarias y los Certificados de Transmisión Hipotecaria por importe de 10.450 miles de euros, de los que 488 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre de 2004, estando registrados en la cuenta de "Inversiones financieras temporales" del activo del balance de situación a dicha fecha (ver nota 6).

6. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2004, es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Intereses devengados de vencidos de cuentas de reinversión (Nota 7)	16
Intereses devengados no vencidos de Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión Hipotecaria (Nota 5)	<u>488</u>
	<u>504</u>

El movimiento de las adquisiciones temporales de activos durante el ejercicio 2004 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo inicial	-
Adiciones	120.402
Retiros	<u>(120.402)</u>
Saldo final	<u>-</u>

7. TESORERÍA

El saldo que figura en balance al 31 de diciembre de 2004 corresponde al saldo de la "cuenta de tesorería" depositado en CECA y al saldo de la cuenta de cobros, depositado en cada una de las Entidades Cedentes.

La cuenta de tesorería devenga un tipo de interés igual a la media aritmética de los tipos medios interbancarios correspondiente al período de devengo de intereses reducido en 0,35%. Los intereses devengados se liquidan trimestralmente en cada Fecha de Pago de los Bonos.

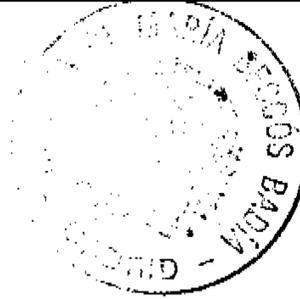
La cuenta de cobros devenga un tipo de interés al tipo de interés de referencia de los Bonos vigente durante el correspondiente período de liquidación reducido en 0,35% y se calcula en función del saldo medio diario. Los intereses devengados se liquidan mensualmente.

El saldo de liquidez se desglosa en el siguiente detalle:

	<u>Miles de euros</u>
Cuenta de tesorería	23.057
Cuenta de cobros	<u>4.565</u>
	<u><u>27.622</u></u>

De acuerdo con la escritura de constitución del Fondo, el Fondo de Reserva del Fondo debe estar depositado en la cuenta de tesorería (ver apartado 1.g). No obstante, la Sociedad Gestora, atendiendo a la situación de los mercados financieros, y con la finalidad de mejorar el rendimiento del Fondo, podría tener materializado dicho Fondo de Reserva en adquisiciones temporales de activos.

Durante 2004 se han devengado intereses de la cuenta de tesorería y de cobros por importe de 285 miles de euros, de los que 16 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre de 2004, estando registrados en la cuenta de "Inversiones financieras temporales" del activo del balance de situación a la fecha (ver nota 6).



8. BONOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

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

Importe nominal de la emisión		350.000.000 euros
Número de Bonos:	Total	3.500
	- Tramo A	3.182
	- Tramo B	318
Importe nominal unitario		100.000 euros
Interés variable	Bonos Serie A	Euribor a 3 meses + 0,24%
	Bonos Serie B	Euribor a 3 meses + 0,70%
Periodicidad de pago de intereses		Trimestral
Fechas de pago de intereses		15 de marzo, junio, septiembre y diciembre
Fecha de inicio del devengo de intereses		3 de marzo de 2004

En la fecha de desembolso, el Fondo abonó una contraprestación en concepto de comisión de aseguramiento de la emisión de bonos a cada una las Entidades Aseguradoras un 0,125% sobre el importe nominal total de los bonos del Tramo A por ellas asegurado, y el 0,300% sobre el importe nominal total de los bonos del Tramo B por ellas asegurado. El total pagado se contabilizó como gastos de constitución del Fondo.

Los Bonos de la Serie B se encuentran postergados en el pago de intereses y de reembolso del principal respecto a los Bonos Serie A.

La fecha de vencimiento final y de amortización definitiva de los Bonos de todos los Tramos es el 15 de septiembre de 2033 o, si éste no fuera día hábil, el siguiente día hábil, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, puede proceder a amortizar anticipadamente la emisión.

No obstante lo indicado en el párrafo anterior, la Sociedad Gestora procederá a efectuar amortizaciones parciales de los Bonos de todos los Tramos, de acuerdo con las siguientes reglas:

- La amortización de los Bonos del Tramo A se realiza a prorrata entre los mismos, mediante reducción del importe nominal de cada Bono, hasta completar el mismo, en cada fecha de pago.

- La amortización de los Bonos del Tramo B se realiza a prorrata entre los mismos, mediante reducción del importe nominal de cada Bono, hasta completar el mismo, en cada fecha de pago. La amortización de los Bonos del Tramo B comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos del Tramo A.

El movimiento de los Bonos de Titulización de Activos durante el ejercicio 2004 ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Tramo A	Tramo B	Total
Saldo inicial	318.200	31.800	350.000
Amortizaciones	<u>(59.668)</u>	<u>-</u>	<u>(59.668)</u>
Saldo final	<u>258.532</u>	<u>31.800</u>	<u>290.332</u>

Los Bonos se encuentran admitidos a cotización en el mercado de la AIAF, y están representados mediante anotaciones en cuenta, y dados de alta en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A., (Iberclear) antiguo Sistema de Compensación y Liquidación de Valores (S.C.L.V.).

Durante 2004 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización de Activos por importe de 6.561 miles de euros, de los que 318 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre de 2004, estando registrados en el epígrafe "Acreedores a corto plazo" (ver nota 10).

9. ENTIDADES DE CRÉDITO. PRÉSTAMOS SUBORDINADOS

En la fecha de constitución del Fondo, 25 de febrero de 2004, la Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, un contrato de Préstamo Subordinado ("Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución") con los Cedentes, por un importe total de 2.558 miles de euros.

El destino de dicho préstamo subordinado fue la financiación de los gastos de constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos, y la financiación de los intereses a favor de los Cedentes por aplazamiento de pago del precio de suscripción de los Activos hasta la fecha de desembolso. La parte de dicho préstamo utilizada efectivamente para el destino descrito anteriormente, se amortizará en la medida que se vayan amortizando los gastos de constitución, de acuerdo con la contabilidad del Fondo. La parte de principal no utilizada para tal fin, se amortizará en la primera fecha de pago.



El Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución devenga, desde la fecha de disposición del préstamo, intereses a un tipo de interés nominal anual variable fijado trimestralmente, igual al tipo de interés nominal fijado para los Bonos del Tramo B en cada período de interés. La liquidación de dichos intereses coincidirá con la fechas de pago de los Bonos.

En la fecha de constitución del Fondo, 25 de febrero de 2004, la Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, un contrato de Préstamo Subordinado ("Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva") con los Cedentes, por un importe total de 19.950 miles de euros.

El destino de dicho préstamo subordinado fue la dotación del importe inicial del Fondo de Reserva. La amortización del Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva se realizará en cada fecha de pago en una cuantía igual a la diferencia entre el valor del Fondo de Reserva a la fecha de determinación anterior y la cantidad requerida del Fondo de Reserva en la fecha de determinación en curso.

El Préstamo Subordinado para Dotación del Fondo de Reserva devenga, desde la fecha de disposición del préstamo, intereses a un tipo de interés nominal anual variable fijado trimestralmente, igual al tipo de interés nominal fijado para los Bonos del Tramo B en cada período de interés. La liquidación de dichos intereses coincidirá con la fechas de pago de los Bonos.

El movimiento de los Préstamos Subordinados durante el ejercicio 2004 ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	<u>Préstamo Subordinado Gastos Iniciales</u>	<u>Préstamo Subordinado Dotación F. Reserva</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	2.558	19.950	22.508
Amortizaciones	<u>(405)</u>	<u>-</u>	<u>(405)</u>
Saldo final	<u>2.153</u>	<u>19.950</u>	<u>22.103</u>

Durante 2004 se han devengado intereses de los Préstamos Subordinados por importe de 531 miles de euros, de los que 28 miles de euros se encuentran pendiente de vencimiento a 31 de diciembre de 2004, estando registrado en el epígrafe "Acreedores a corto plazo" (ver nota 10).

10. ACREEDORES A CORTO PLAZO

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

	<u>Miles de euros</u>
Intereses	
Bonos de Titulización de Activos (Nota 8)	318
Préstamo Subordinado (Nota 9)	28
Contrato Swap (Nota 11)	9
Comisión Variable de los Emisores	1.182
Comisión Sociedad Gestora	5
Comisión Administración de los Emisores	1
Comisión Agente Financiero	-
Contrapartida intereses no cobrados de Participaciones Hipotecarias (Nota 5)	139
Hacienda Pública Acreedora por retenciones	<u>19</u>
	<u>1.701</u>

Las condiciones específicas en relación con los contratos establecidos por comisiones se detallan a continuación:

- **Comisión Variable a las Entidades Cedentes**

Se calcula como la diferencia positiva, si la hubiese, entre los Fondos disponibles del Fondo y las cantidades que han de ser abonadas en virtud de los 14 primeros conceptos del orden de prelación de pagos. La remuneración consiste en una cantidad variable y subordinada, liquidable trimestralmente en cada fecha de pago.

- **Comisión de Gestión de la Sociedad Gestora**

La Sociedad Gestora recibe, en concepto de comisión de gestión, una comisión periódica trimestral igual al 0,03% anual sobre la suma de los saldos vivos de los Activos en la anterior fecha de pago, con un importe mínimo anual de 30.050 euros. Adicionalmente, como compensación a los servicios de constitución del Fondo, recibió una comisión inicial de administración equivalente, aproximadamente, al 0,03% del salvo vivo de los Activos en la fecha de constitución del Fondo.

- **Comisión de Administración de las Entidades Cedentes**

Su cálculo se realiza aplicando el 0,01% anual sobre el saldo vivo de Activos en la anterior fecha de pago.

- **Comisión de Agencia a CECA**

Se calcula aplicando el 0,002% anual sobre el saldo de principal pendiente de pago de los Bonos de Titulización en la fecha de pago anterior. Estas cantidades son devengadas y liquidadas trimestralmente, en cada una de las fechas de pago.



11. INSTRUMENTOS DERIVADOS

Contrato swap

La Sociedad Gestora suscribió, por cuenta y en representación del Fondo, un contrato de Swap con CECA, que tiene como finalidad la cobertura del riesgo de tipo de interés del Fondo por encontrarse ciertos préstamos hipotecarios participados sometidos a un tipo de interés fijo en tanto que los pagos debidos por el Fondo por los intereses devengados de los Bonos emitidos se devengan a un tipo de interés variable.

Mediante el Contrato Swap el Fondo paga, en cada fecha de pago, el tipo de interés que resulte de dividir la suma de los intereses devengados y vencidos durante el periodo de liquidación de los préstamos cubiertos y que no presenten impagos a más de 90 días, a su vez cobra el tipo resultante de aplicar el euribor 3 meses más un margen de 40 puntos básicos. Al 31 de diciembre de 2004 existían costes devengados no vencidos por el Contrato Swap por importe de 9 miles de euros.

Contratos cap

La Sociedad Gestora suscribió, por cuenta y en representación del Fondo, tres contratos de Cap con CECA, que tienen como finalidad la cobertura del riesgo de tipo de interés del Fondo por encontrarse determinados préstamos hipotecarios participados con un tipo de interés máximo ("Cap") en tanto que el tipo de interés nominal de los Bonos de cada Tramo se determina conforme a lo descrito en la Nota 8.

La finalidad de uno de los contratos es cubrir al Fondo del riesgo que supone que parte de los préstamos hipotecarios de la cartera de préstamos titulizados de Credifimo tienen fijado un cap del 15%. Dicho riesgo queda cubierto con un cap estructurado al 13,75% respecto al Euribor a 3 meses.

En virtud de este contrato, el Fondo pagó una prima de 505 miles de euros con cargo al préstamo subordinado para gastos de constitución en el periodo de suscripción de los Bonos y una comisión de 13 miles de euros que se pagó en la fecha de desembolso de los Bonos.

La finalidad de los otros dos contratos es cubrir al Fondo del riesgo que supone que parte de los préstamos hipotecarios de la cartera de préstamos titulizados de Caja General de Ahorros de Granada tienen fijado un cap del 13%, por una parte, e igual o superior al 14%, por otra parte. Dicho riesgo queda cubierto con dos caps estructurados al 12,30% y 13,30%, respectivamente, respecto al Euribor a 3 meses.

En virtud del contrato de Cap, el Fondo pagó primas por importe de 821 miles de euros con cargo al préstamo subordinado para gastos de constitución en el periodo de suscripción de los Bonos y una comisión de 22 miles de euros que se pagó en la fecha de desembolso de los Bonos.

Las fechas de liquidación de los importes que resulten de la aplicación de cualquiera de los contratos de Cap coincidirán con las fechas de pago de los Bonos.

12. SITUACIÓN FISCAL

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

De acuerdo con la normativa vigente, no existe obligación de practicar retención sobre las rentas obtenidas por contribuyentes del impuesto de sociedades procedentes de activos financieros, siempre que cumplan los siguientes requisitos: (i) que estén representados mediante anotaciones en cuenta; y (ii) que se negocien en un mercado secundario oficial de valores español.

13. CUADRO DE FINANCIACIÓN

El cuadro de financiación correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u> <u>2004</u>
<u>APLICACIONES</u>	
Gastos de constitución y de emisión de bonos	2.558
Activos Titulizados	350.000
Bonos de Titulización de Activos	59.668
Préstamos Subordinados	<u>405</u>
TOTAL APLICACIONES	<u>412.631</u>
<u>ORÍGENES</u>	
Recursos generados en las operaciones	427
Activos Titulizados	66.338
Bonos de Titulización de Activos	350.000
Préstamos subordinados	<u>22.508</u>
TOTAL ORÍGENES	<u>439.273</u>
EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES	<u>26.642</u>



Miles de euros
2004

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE

Deudores	217
Inversiones financieras temporales	504
Tesorería	27.622
Acreeedores a corto plazo	<u>(1.701)</u>
	<u>26.642</u>

CONCILIACIÓN RESULTADO CONTABLE

Resultado contable	-
Amortización	<u>427</u>
Recursos Generados en las Operaciones	<u>427</u>

14. OTRA INFORMACIÓN

El Fondo no tiene activos ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2004 han sido de 4 miles de euros.

15. HECHOS POSTERIORES

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

**2. INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2004 DE
AyT HIPOTECARIO MIXTO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

6



AyT HIPOTECARIO MIXTO, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Informe de Gestión

Ejercicio 2004

El Consejo de Administración de AHORRO Y TITULIZACIÓN, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. formula el presente informe de gestión.

A 31 de diciembre de 2004, el saldo vivo de los activos ascendía a 283.662 miles de euros.

La tasa de amortización anticipada del activo ha sido del 20,11% durante este periodo contable.

La cantidad total de impagados acumulados hasta el 31 de diciembre de 2004 asciende a 78 miles euros lo que representa un 0,0274 % sobre el saldo vivo de los activos. Dichas cantidades siguen su curso de reclamación habitual.

No existen activos clasificados como fallidos.

La vida media de la cartera de activos, a 31 de diciembre de 2004 es de 283,32 meses (23,61 años).

El tipo medio ponderado de la cartera de activos a 31 de diciembre de 2004 se sitúa en el 3,811 %.

A 31 de diciembre de 2004, el saldo vivo de los Bonos emitidos por el Fondo ascendía a 258.532 miles de euros para la Serie A y 31.800 miles de euros para la Serie B. Al cierre de este ejercicio, están pendientes de amortizar el 81,25% de las serie A y el 100% de la serie B.

El Préstamo Subordinado se ha visto amortizado durante este periodo contable en 405 miles de euros, con lo que el saldo del mismo al cierre del ejercicio es de 22.103 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2004, el saldo total de la cuenta de Tesorería ascendía a 23.057 miles de euros y el Fondo de Reserva arroja un saldo de 19.950 miles de euros, depositado en la cuenta de tesorería.



LO ANTERIORMENTE REPRODUCIDO CONCUERDA LITERALMENTE CON SU ORIGINAL, a que me remito. Y a petición de parte interesada, libro el presente TESTIMONIO, extendido en dieciséis folios de papel de Los Colegios Notariales, serie y números: el presente firmado, OF0741747 y los catorce anteriores en orden correlativo de numeración ascendente, figurando en el Libro Indicador, numero 189/A-Z de orden. En Madrid, a 28 de abril de 2005.
DOY FE.-

SELO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES

NIHIL PRIUS FIDE
A08653



Handwritten signature and initials, including 'TA' and 'R'.