



AyT Promociones Inmobiliarias II

Número 32





MARÍA BESCÓS BADÍA
Notaria
Velázquez, 20 - 1º dcha.
Telf. 91 575 16 78 - 28001 MADRID

TESTIMONIO

Yo, María Bescós Badía, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en esta Capital, **DOY FE:**—

Que tengo a la vista para expedir testimonio del siguiente Documento;_____

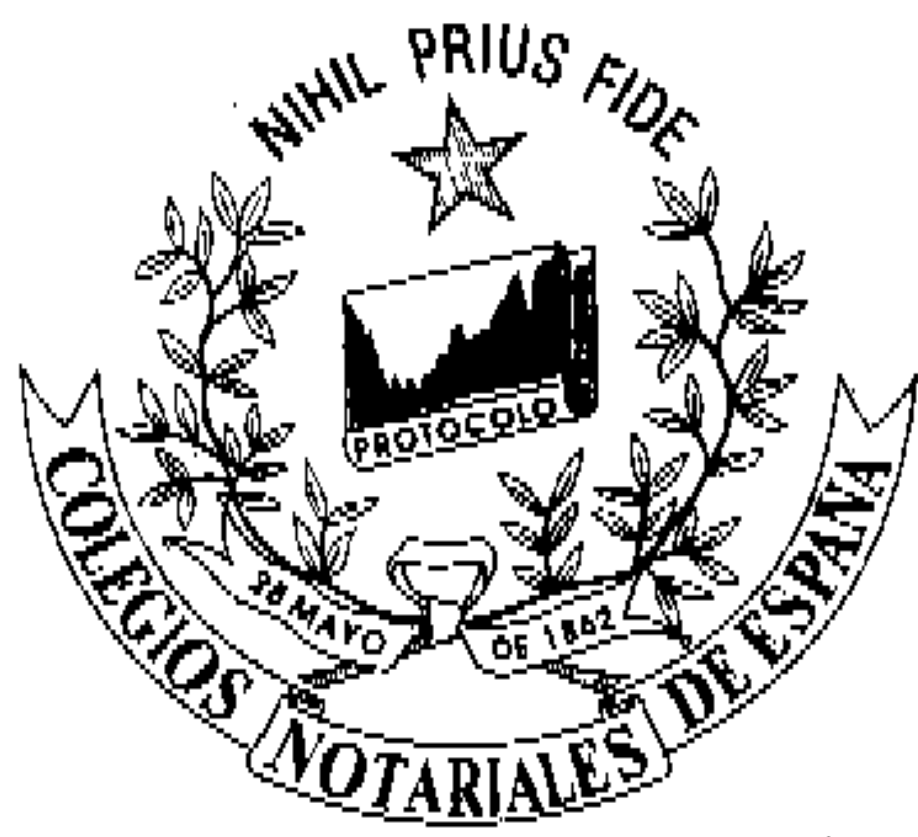
AHORRO Y TITULIZACION
SGFTSA

29 ABR. 2005

REGISTRO DE SALIDA

Nº

.....



**AyT Promociones
Inmobiliarias II,
Fondo de Titulización de
Activos**

Cuentas Anuales del periodo
comprendido entre el 16 de abril de 2004
(fecha de constitución del Fondo)
y el 31 de Diciembre de 2004
e Informe de Gestión,
junto con el Informe de Auditoría

0F0742280

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de
AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos,
por encargo de Ahorro y Titulización, Sociedad
Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

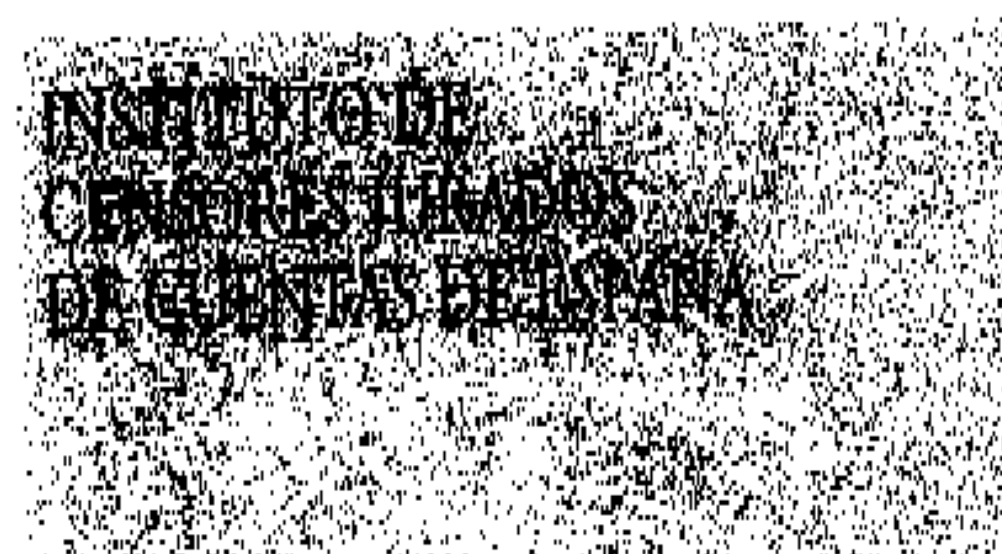
1. Hemos auditado las cuentas anuales de AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2004 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al periodo comprendido entre el 16 de abril de 2004 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2004, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora. 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.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos, al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones durante el periodo comprendido entre el 16 de abril 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.
3. El informe de gestión adjunto del periodo comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre de 2004 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio 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 de ese periodo. 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.

DELOITTE
Inscrita en el R.O.A.C nº S0692



Miguel Ángel Bailón

1 de abril de 2005



Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2005 Nº A1-004491
IMPORTE COLEGIAL: 67 €

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



AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del
período comprendido entre el 16 de abril de
2004 (fecha de constitución del Fondo) y el 31
de Diciembre de 2004

AYT PROMOCIONES INMOBILIARIAS II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

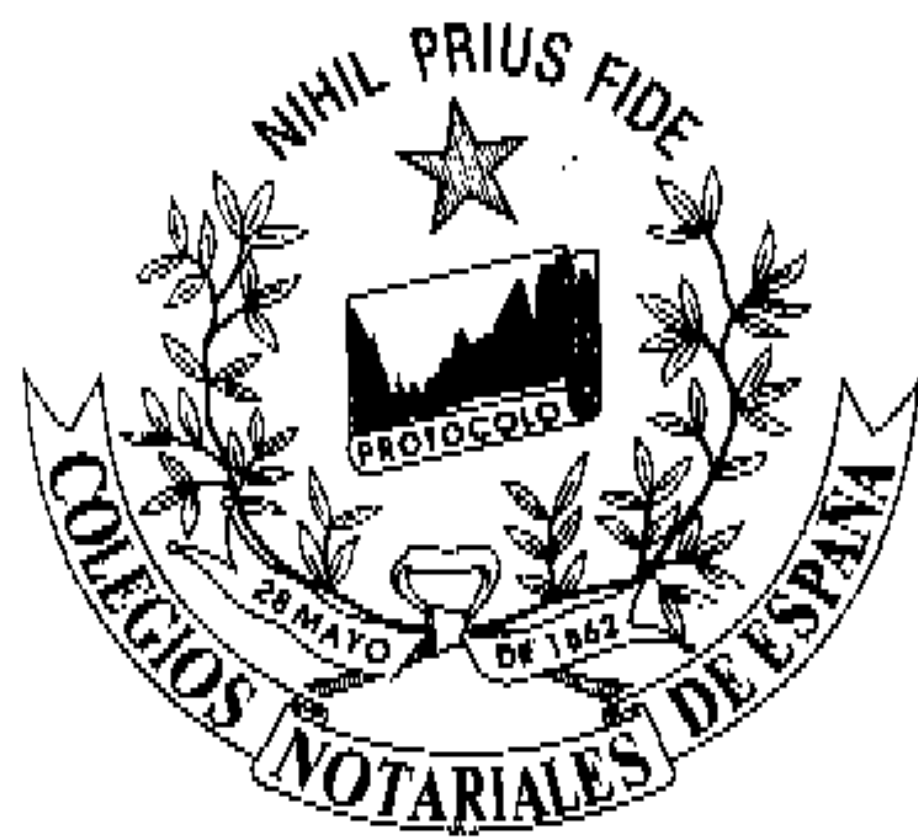
BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

	2004	PASIVO	2004
ACTIVO			
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	1.503	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS (Nota 8)	101.362
INVERSIONES FINANCIERAS		EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS	
Activos titulizados (Nota 4)	361.031	VALORES NEGOCIABLES:	
Adquisición temporal de activos (Nota 7)	101.740	Bonos de titulación (Nota 9)	385.641
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	846	OTROS DÉBITOS (Nota 10)	4.091
TESORERÍA (Nota 7)	25.974		
TOTAL ACTIVO	491.094	TOTAL PASIVO	491.094

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de este balance de situación.





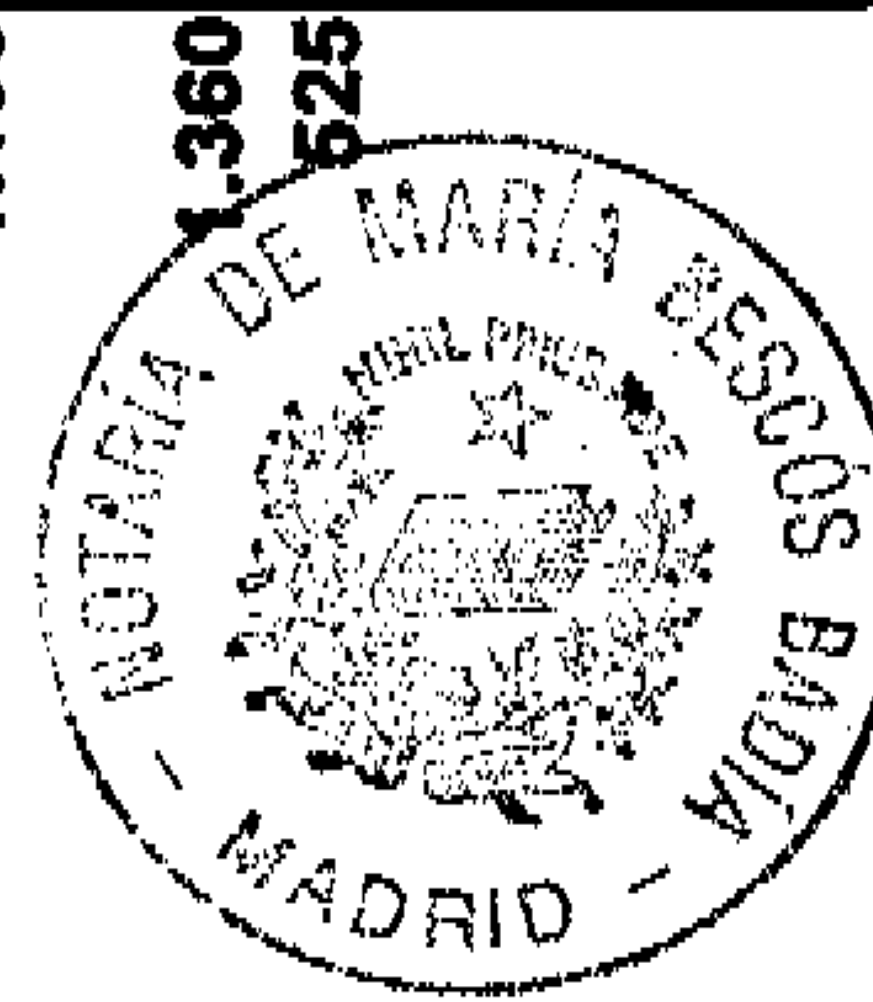
AYT PROMOCIONES INMOBILIARIAS II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 16 DE ABRIL DE 2004 (FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

	Período comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre de 2004	Período comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre de 2004
DEBE		HABER
GASTOS FINANCIEROS:		INGRESOS FINANCIEROS:
Intereses de bonos (Nota 9)	7.316	Intereses de los activos titulizados
Intereses del préstamo subordinado (Nota 8)	1.859	Intereses de adquisición temporal de activos (Nota 7)
	9.175	Intereses de contratos de permuta financiera de intereses (Nota 12)
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	249	Otros ingresos financieros (Nota 7)
GASTOS GENERALES		
Comisión variable	2.696	
Otros gastos generales (Nota 11)	151	
	2.847	
TOTAL DEBE	12.271	TOTAL HABER
		12.271



Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de esta cuenta de pérdidas y ganancias.

AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos

Memoria correspondiente al período comprendido entre el 16 de abril de 2004
(Fecha de Constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2004

1. Reseña del fondo

AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos (en adelante, "el Fondo") se constituyó el 16 de abril de 2004, por un período de 36 años y con el carácter de fondo cerrado, de acuerdo con el régimen previsto en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización que desarrolla la Ley 19/1992, de 7 de julio.

El Fondo constituye un patrimonio separado y su finalidad consiste en la adquisición de derechos de crédito (en adelante, "los activos titulizados") y en la emisión de bonos con cargo a su activo (bonos de titulización de activos).

Los activos titulizados integrados en el Fondo son derechos de crédito de naturaleza homogénea que fueron cedidos por el Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla (en adelante, la "Entidad Cedente"), integrados por préstamos con garantía hipotecaria concedidos, inicialmente, a promotores inmobiliarios para la compra de solares, la construcción o rehabilitación de viviendas y/o locales comerciales y/o oficinas. El Fondo se constituyó con un activo inicial de 475.422 miles de euros de valor nominal.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Ahorro y Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora"). Corresponde a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los bonos emitidos con cargo al activo del Fondo y de los restantes acreedores del mismo. En contraprestación por estas funciones, obtiene una comisión de administración, del 0,03% anual pagadera trimestralmente sobre el saldo vivo de los activos en la fecha de pago anterior, con un mínimo anual de 30.050 euros.

La gestión y administración de los activos titulizados corresponde a la Entidad Cedente de los mismos, la cual no asume responsabilidad alguna de garantizar, directa o indirectamente, el buen fin de las operaciones, obteniendo por dicha gestión una comisión de gestión y administración, en virtud de un contrato de gestión de activos, del 0,01% anual sobre el saldo vivo de los activos en la fecha de pago anterior, pagadera trimestralmente. Igualmente, en cada fecha de pago se abonará a la Entidad Cedente un margen de intermediación igual a la diferencia positiva (si la hubiere) entre los fondos disponibles y las cantidades que han de ser abonadas en virtud de los conceptos previos establecidos del orden de prelación de pagos en el Folleto del Fondo.

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades. Además, el Real Decreto 2717/1998, de 18 de diciembre, por el que se modifica el Capítulo II del Título IV del Reglamento del Impuesto de Sociedades (Real Decreto 537/1997, de 14 de abril), en su art. 57, letra k), excluye explícitamente a los Fondos de Titulización de la obligación de que les sea practicada ninguna retención legal sobre los intereses devengados por los préstamos u otros derechos de crédito.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la

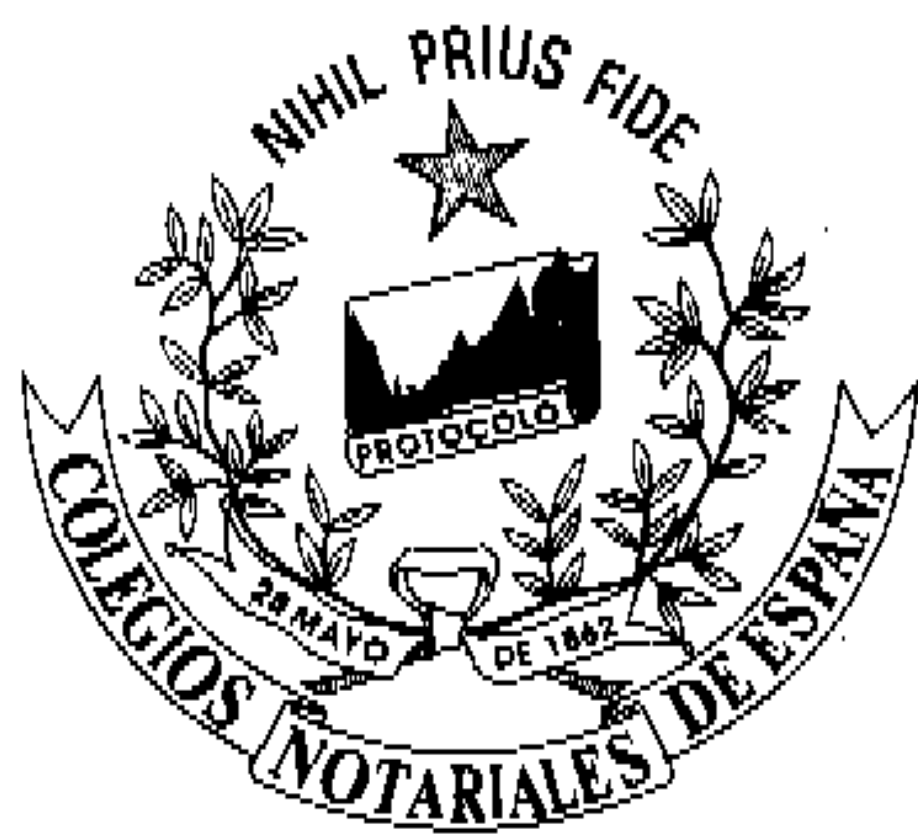


imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo (véase Nota 1).

b) Principios contables y criterios de valoración

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración generalmente aceptados descritos en la Nota 3. No existe ningún principio contable o criterio de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados

A continuación, se describen los principios de contabilidad y los criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales:

a) Principio del devengo

Los ingresos y gastos se reconocen contablemente en función de su período de devengo. En el caso de que el período de liquidación de dichos ingresos y gastos sea superior a doce meses, el devengo se realiza según el método financiero.

b) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento (que corresponden, fundamentalmente a los costes incurridos por el Fondo para su constitución, así como los costes de aseguramiento y colocación) se amortizan en un período máximo de 5 años, a partir del 16 de abril de 2004 y se presentan netos de su amortización acumulada.

c) Inversiones financieras- Activos titulizados

Este capítulo recoge los activos titulizados adquiridos por el Fondo vivos en cada momento, que se presentan valorados a su valor nominal.

d) Vencimiento de acreedores

En cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal en intereses de los activos titulizados según lo establecido en el orden de prelación de pagos.

Dada la posibilidad de amortización anticipada de los activos titulizados por parte de los titulares de los préstamos en que tienen su origen, no es posible establecer un calendario definitivo de vencimientos ni de los activos titulizados ni de los bonos de titulización.

e) Impuesto sobre Sociedades

Dado que en el período comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre de 2004, se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

f) Permuta financiera de intereses

El Fondo utiliza estos instrumentos en operaciones de cobertura de sus posiciones patrimoniales, con el fin de cubrir básicamente el riesgo de tipo de interés. El fondo registró estas operaciones por el resultado neto en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" del capítulo "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos e ingresos financieros ascendieron a 7 y 1.367 miles de euros, respectivamente (Nota 12). Los importes pendientes de pago (cobro) se registran en el epígrafe "Otros débitos" ("Otros Créditos") del balance de situación.

4. Inversiones financieras- Activos titulizados

La Sociedad Gestora, en nombre y representación el Fondo, suscribió con fecha 16 de abril de 2004 un contrato de cesión de activos con la Entidad Cedente. Al amparo de dicho contrato, los derechos de crédito integrados en el Fondo corresponden a préstamos de naturaleza homogénea con garantía hipotecaria concedidos por la Entidad Cedente a promotores inmobiliarios, con una vida residual superior a un año y cuya finalidad es la compra de solares, la construcción o rehabilitación de viviendas y/o locales comerciales y/o oficinas.

El movimiento del saldo de este epígrafe durante el período comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre de 2004 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Compra de activos titulizados	475.422
Amortizaciones (*)	(114.382)
Traspasos A impagados (Nota 6)	(9)
Saldo al 31 de diciembre de 2004	361.031

(*) De las cuales se han amortizado anticipadamente 113.510 miles de euros

Durante el periodo comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre de 2004 se traspasaron a impagados, activos titulizados por importe de 30 miles euros, de los que 9 miles euros correspondían a principal y 21 miles euros a intereses (Nota 6).

El desglose por vencimientos de los activos vivos al 31 de diciembre de 2004 es como sigue:

	Miles de Euros
Inferior a un año	-
Superior a un año	361.031
Saldo al 31 de diciembre de 2003	361.031

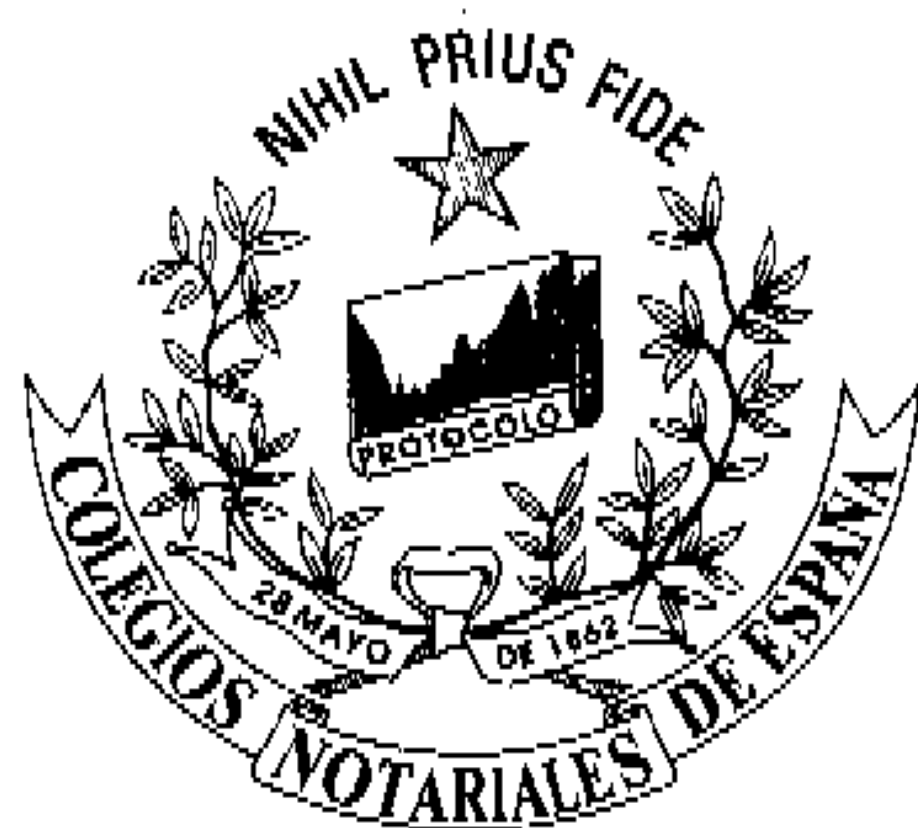
El tipo de interés devengado por dichos activos durante el periodo comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre de 2004 ha sido del 4,65% .

5. Gastos de establecimiento

El movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe durante el periodo comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre de 2004 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Adiciones	1.751 (*)
Amortizaciones	(248)
Saldo al 31 de diciembre de 2004	1.503

(*) Incluyen 20 miles de euros correspondientes a honorarios facturados por los auditores por otros servicios prestados.



Los gastos de establecimiento están constituidos, fundamentalmente, por honorarios de asesores, gastos de obtención de "ratings" para el programa de emisión de bonos y otras comisiones y tasas.

6. Otros créditos

La composición del saldo de este capítulo es la siguiente:

	Miles de Euros
Deudores capital e intereses impagados (Nota 4)	30
Intereses devengados de activos titulizados	712
Provisión intereses impagados	(20)
Intereses devengados no vencidos	124
	846

El Fondo ha registrado una provisión por intereses impagados por importe de 20 miles de euros, con cargo al epígrafe de activo "Otros créditos – Intereses impagados" del balance de situación.

7. Tesorería e Inversiones Financieras – Adquisición Temporal de Activos.

El saldo de este capítulo corresponde a una cuenta corriente abierta a nombre del Fondo en la Confederación Española de Cajas de Ahorros.

En virtud de un contrato de inversiones, la Confederación Española de Cajas de Ahorros garantiza que el saldo que en cada momento tenga esta cuenta obtendrá un rendimiento mínimo igual al tipo medio interbancario menos un margen del 0,35%.

Con el objeto de permitir al Fondo hacer frente a sus obligaciones de pago, en la fecha de constitución del mismo se creó un fondo de reserva cuyo valor inicial debía ser igual al 21% del valor inicial de los Activos, es decir, 99.839 miles de euros. La dotación inicial del Fondo de Reserva se realizó con cargo a los Préstamos Subordinados y está materializado en la cuenta corriente abierta a nombre del Fondo y en las adquisiciones temporales de activos. (Nota 8). Asimismo, el importe del Fondo de Reserva que se requerirá en cada fecha de pago será la menor de las siguientes cantidades:

- El importe inicial del Fondo de Reserva.
- El máximo de:
 - La suma del 42% del importe actual máximo agregado de los subpréstamos no subrogados y el 20% del importe actual máximo agregado de los subpréstamos subrogados.
 - El importe actual máximo de los activos en el momento de su cesión al Fondo multiplicado por 10,5% (si permanecen subpréstamos no subrogados) o 5% (si todos los subpréstamos están subrogados).

La rentabilidad media de esta cuenta durante el periodo comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre de 2004 ha sido del 1,703%.

Asimismo, durante el período comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre de 2004, el fondo ha comprado adquisiciones temporales de activo, cuyo movimiento se indica a continuación:

	Miles de Euros
Compras	666.717
Ventas	(564.977)
Saldo al 31 de diciembre de 2004	101.740

El tipo de interés devengado por dichos activos durante el período comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre de 2004 ha sido del 2,01%.

8. Préstamos subordinados

La Entidad Cedente concedió al Fondo dos préstamos subordinados por unos importes iniciales de 1.751.406,11 euros, y 99.838.705,08 euros, respectivamente destinados a (i) financiar los gastos de constitución del Fondo y de la emisión de los bonos, (ii) financiar parcialmente la adquisición de los Activos, (iii) financiar los intereses a favor de la Entidad Cedente por aplazamiento de pago del Precio de los Activos hasta la fecha de desembolso y (iv) dotar el importe inicial del Fondo de Reserva (Nota 7).

Estos préstamos devengan, desde la fecha de su disposición, un interés nominal anual variable fijado trimestralmente, equivalente al tipo de interés que resulte de aumentar en un margen de 0,50% al tipo Euribor a tres meses. Al 31 de diciembre de 2004, del importe total devengado (1.859 miles de euros) se encontraba pendiente de pago 158 miles de euros (véase Nota 10).

Los préstamos subordinados se amortizarán de la siguiente forma:

- El préstamo destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos se irá amortizando en la medida que se vayan amortizando dichos gastos, y en todo caso, durante el plazo máximo de 5 años desde la constitución del Fondo.
- El préstamo destinado a componer el Fondo de Reserva se amortizará en cada una de las fechas de pago en una cuantía igual a la diferencia existente entre (i) el valor del Fondo de Reserva a la fecha de determinación anterior y (ii) la cantidad requerida del Fondo de Reserva a la fecha de determinación en curso.

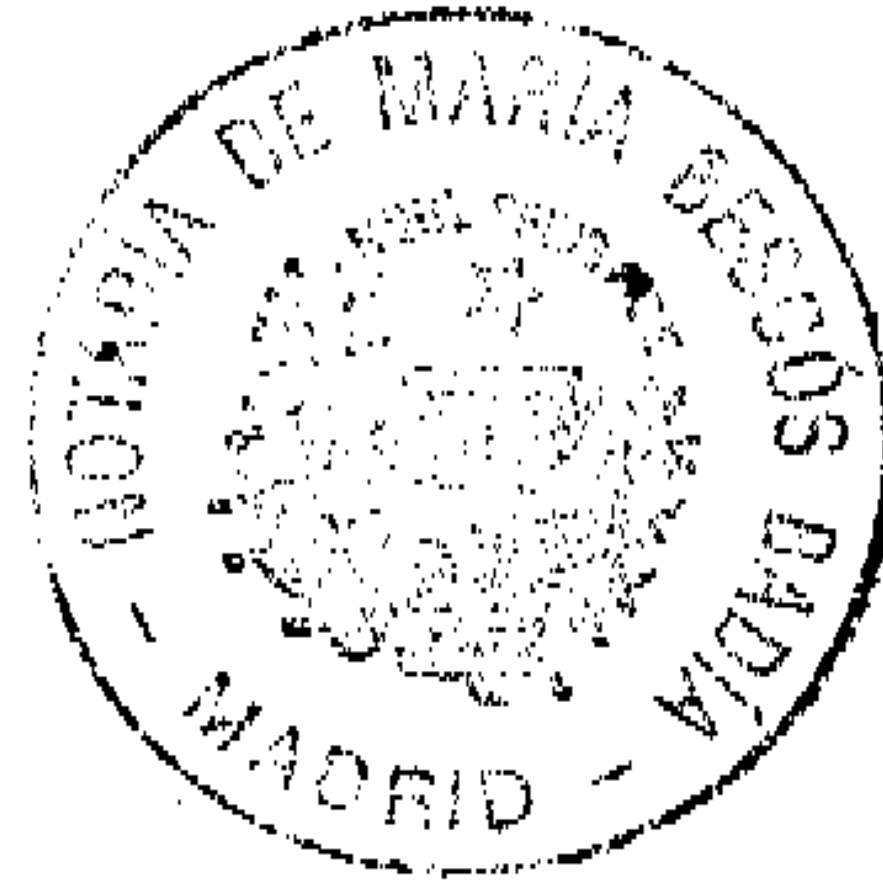
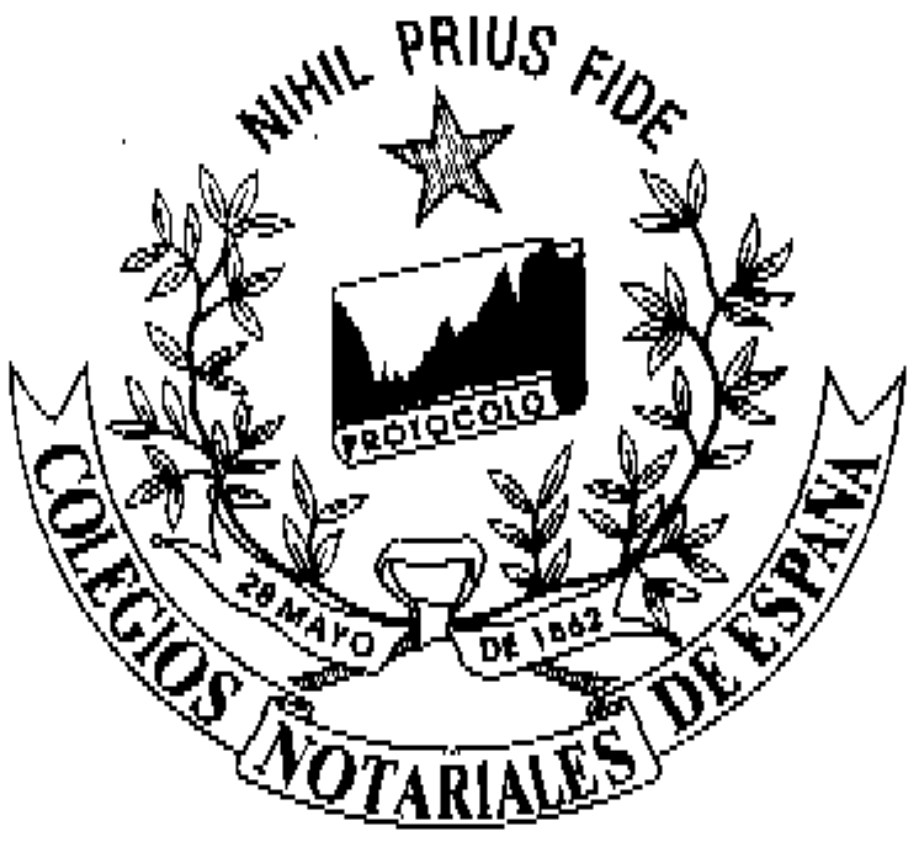
Durante período comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre de 2004, el Fondo ha amortizado 228 miles de euros del préstamo.

9. Bonos de titulización

El saldo de este epígrafe corresponde a las emisiones de Bonos de Titulización de Activos realizadas por el Fondo por importe inicial de 475.400 miles de euros de valor nominal.

La emisión de los Bonos está constituida por un único tramo denominado en euros de 4.754 bonos, y devenga un interés variable fijado trimestralmente, que será igual al tipo de interés Euribor a tres meses más un margen de un 0,26%.

La fecha de vencimiento final y de amortización definitiva de los bonos es el 10 de diciembre de 2040, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, proceda a amortizar de acuerdo con el siguiente calendario: la amortización de los Bonos se realizará a prorrata entre los mismos mediante reducción del nominal de cada bono, hasta completar el mismo, en cada fecha de pago, esto es, los días 10 de marzo, 10 de junio, 10 de septiembre y 10 de diciembre de cada año, en una cuantía igual al importe de los Fondos Disponibles para su amortización.



El precio de emisión de los bonos asciende a 100.000 euros por bono, libre de impuestos y gastos de suscripción para el suscriptor. Los bonos se emiten al 100% de su valor nominal. El precio de reembolso de los bonos corresponde a su valor nominal.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos en el período comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre de 2004 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Emisiones	475.400
Amortizaciones	(89.759)
Saldo al 31 de diciembre de 2004	385.641

10. Otros débitos

La composición del saldo de este capítulo es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos de Titulización de Activos	547
Préstamo subordinado (Nota 8)	158
Intereses de permuta financiera de intereses (Nota 12)	7
	712
Cuentas a pagar:	
Comisión variable	1.303
Comisión gestora y gastos	8
Hacienda Pública retenciones practicadas (Nota 13)	165
Gastos de elevación a público	1.902
Otros acreedores	1
	3.379
	4.091

La cuenta "Cuentas a pagar- Comisión variable" recoge el importe correspondiente a la comisión variable devengada en el periodo y pendiente de pago al 31 de diciembre de 2004.

11. Gastos generales – Otros gastos generales

En el saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias se incluyen los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas del Fondo, por un importe de 3 miles de euros.

12. Permuta financiera (swap de intereses)

La Sociedad Gestora, por cuenta y en representación del Fondo, suscribió con la Confederación Española de Cajas de Ahorros un contrato de permuta financiera o de Swap con la finalidad de cobertura del riesgo de tipo de interés del Fondo por un importe nominal equivalente al saldo vivo de los activos en la fecha de determinación

inicial que no se encuentren con retrasos en el pago de los importes vencidos de más de 90 días. De esta forma, el Fondo se compromete a pagar con cargo a la cuenta de tesorería un tipo de interés fijo que resulte de dividir la suma de los intereses de los Activos titulizados devengados, vencidos e ingresados al Fondo durante el período de determinación en curso entre el nominal, multiplicado por el resultado de dividir 360 por el número de días del citado período; por su parte, la Confederación Española de Cajas de Ahorros se compromete a abonar al Fondo mediante ingreso en la cuenta de tesorería un tipo de interés variable igual al euribor a tres meses más un margen del 1,00%.

El resultado neto de este contrato en período comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre de 2004 ha sido un ingreso para el Fondo de 1.360 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2004 se encontraban devengados pendientes de pago 7 miles de euros (véase Nota 10).

13. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de su constitución.

El saldo "Otros Débitos -Cuentas a pagar - Hacienda Pública retenciones practicadas" del pasivo del balance de situación recoge las retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el Impuesto de Sociedades practicadas por el Fondo por los rendimientos de los bonos de titulización satisfechos en el último pago de cupón de 10 de diciembre de 2004 (Nota 10).

Según se indica en la Nota 3-e, en el período comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre 2004 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.





AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos

**Informe de Gestión correspondiente al
período comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre de 2004**

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

Al 31 de diciembre de 2004, el saldo vivo de los activos ascendía a 361.031 miles de euros.

La tasa de amortización anticipada del activo ha sido del 23,92% durante este periodo contable.

La cantidad total de impagados acumulados hasta el 31 de diciembre de 2004 asciende a 30 mil euros lo que representa algo menos de un 0,008 % sobre el saldo vivo de los activos. No existen activos clasificados como fallidos.

La vida media de la cartera de activos, al 31 de diciembre de 2004 es de 250,07 meses (20,84 años).

El tipo medio ponderado de la cartera de activos a 31 de diciembre de 2004 se sitúa en el 4,65 %.

Al 31 de diciembre de 2004, el saldo vivo de los Bonos emitidos por el Fondo ascendía a 385.641 miles de euros. Se ha amortizado un total de 89.759 miles de euros y queda pendiente de amortizar el 81,12% del nominal de los bonos de titulización.

El Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución se ha visto amortizado durante este periodo contable por importe de 228 miles de euros, con lo que el saldo total de los Préstamos Subordinados al cierre del ejercicio es de 101.362 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2004, el saldo de la cuenta de Tesorería ascendía a 25.974 miles de euros, el Fondo de Reserva arroja un saldo de 99.839 miles de euros y la dotación para gastos registrales un saldo de 1.902 miles de euros. No existen importes dispuestos de la línea de liquidez, siendo el importe disponible de 108.560 miles de euros.

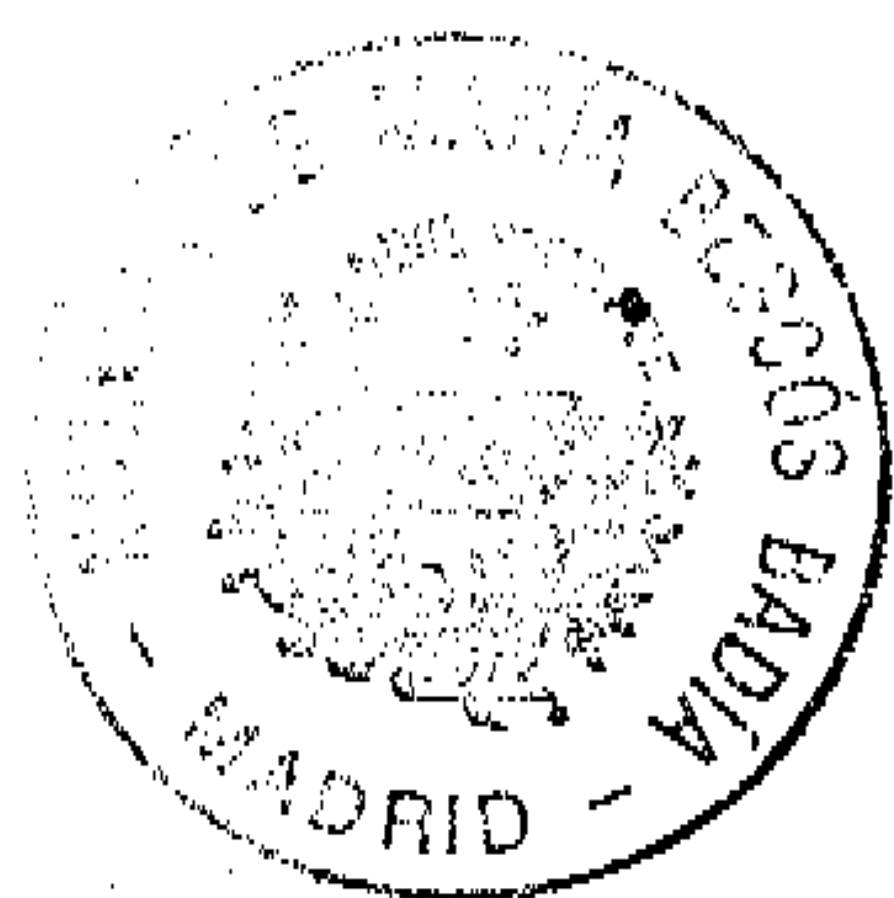
Durante el ejercicio 2004, el Fondo ha pagado en concepto de comisión de gestión 24 miles de euros.

La tendencia de evolución del fondo es positiva, dicha situación se ve reflejada en un nivel de impagados bajo así como en la capacidad del fondo para satisfacer todas sus obligaciones en cada fecha de pago y generar margen de intermediación financiera.

Certificado de Formulación de Cuentas Anuales

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos han sido formulados por el Consejo de Administración de Ahorro y Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., en su reunión del 31 de marzo de 2005, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dicho Informe de Gestión y Cuentas Anuales están extendidos en 10 folios, correspondientes al balance de situación, y cuenta de pérdidas y ganancias, todos ellos extendidos en una página sin numeración cada uno, y memoria e informe de gestión extendidos en 8 páginas numeradas de la 1 a la 8 ambas incluidas.

Secretario del Consejo



Certificado de Formulación de Cuentas Anuales

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos han sido formulados por el Consejo de Administración de Ahorro y Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., en su reunión del 31 de marzo de 2005, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dicho Informe de Gestión y Cuentas Anuales están extendidos en 10 folios, correspondientes al balance de situación, y cuenta de pérdidas y ganancias, todos ellos extendidos en una página sin numeración cada uno, y memoria e informe de gestión extendidos en 8 páginas numeradas de la 1 a la 8 ambas incluidas.

Firmantes:

D. José Antonio Olavarieta Arcos
Presidente

D. Francisco Javier Zoldo Martínez
Vicepresidente

D. Roberto Aleu Sánchez

D. Antonio Fernández López

D. José María Verdugo Arias

D. Luis Sánchez-Guerra Roig

LO ANTERIORMENTE REPRODUCIDO CONCUERDA LITERALMENTE CON SU ORIGINAL, a que me remito. Y a petición de parte interesada, libro el presente TESTIMONIO, extendido en nueve folios de papel de Los Colegios Notariales, serie y números: el del presente firmado y los ocho anteriores en orden correlativo de numeración ascendente, figurando en el Libro Indicador, numero 488/2-2 de orden. En Madrid, a 28 de abril de 2005. DOY FE.-

SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES



[Handwritten signature]