



Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 2

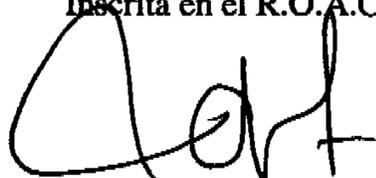
Cuentas Anuales
al 31 de diciembre de 2004
e Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio 2004,
junto con el Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Tenedores de Bonos de Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 2, por encargo de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 2, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2004 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de 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. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de su Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación del Fondo, además de las cifras del ejercicio 2004, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2004. Con fecha 28 de abril de 2004 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2003, en el que expresamos una opinión favorable.
3. 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 Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 2, al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión del ejercicio 2004 adjunto 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 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.

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



Germán de la Fuente

25 de abril de 2005

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2005 Nº A1-005922
COPIA GRATUITA

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

**Fondo de Titulización Hipotecaria,
Banesto 2**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2004

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, BANESTO 2

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003 (NOTAS 1. 2 Y 3)

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003 (*)	HABER	Ejercicio 2004	Ejercicio 2003 (*)
DEBE					
GASTOS FINANCIEROS:			INGRESOS FINANCIEROS:		
Intereses de bonos de titulización hipotecaria (Nota 6)	9.086	12.598	Intereses de participaciones hipotecarias (Nota 4)	12.337	18.287
Intereses de préstamos subordinados (Nota 7)	375	448	Otros ingresos financieros	834	727
	9.441	13.042	Intereses de demora	7	15
				12.978	19.029
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO		162			
GASTOS GENERALES (Nota 10)	7	6			
COMISIONES DEVENGADAS					
Comisión variable	3.413	5.683			
Comisión de administración y otras	117	136			
	3.530	5.819			
TOTAL DEBE	12.978	19.029	TOTAL HABER	12.978	19.029

(*) Presentado, única y exclusivamente, a efectos comparativos

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004

fit

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, BANESTO 2

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003 (NOTAS 1, 2 Y 3)
(Miles de Euros)

ACTIVO	2004	2003 (*)	PASIVO	2004	2003 (*)
INMOVILIZACIONES FINANCIERAS: Participaciones hipotecarias (Nota 4)	323.395	401.456	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS (Nota 7)	17.841	17.835
OTROS CRÉDITOS (Nota 5)	1.097	1.463	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	333.102	411.284
TESORERÍA (Nota 6)	27.846	28.493	OTRAS DEUDAS (Nota 9)	1.595	2.293
TOTAL ACTIVO	352.338	431.412	TOTAL PASIVO	352.338	431.412

(*) Presentado, única y exclusivamente, a efectos comparativos

Las Notas 1 a 12 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2004



Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 2

Memoria
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2004

1. Reseña del Fondo

Fondo de Titulización Hipotecaria, Banesto 2 (en adelante, "el Fondo") se constituyó mediante escritura pública el 8 de mayo de 2000, con carácter de fondo cerrado, al amparo de la Ley 19/1992, de 7 de julio, consistiendo su función en la adquisición de participaciones hipotecarias y en la emisión de dos series de bonos de titulización hipotecaria, por un importe total de 715.000.000 de euros - véase Nota 9. El desembolso de las participaciones hipotecarias, así como el de los bonos de titulización hipotecaria, se produjo el 11 de mayo de 2000, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, "la Sociedad Gestora") (Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,025% anual del valor de los bonos de titulización hipotecaria pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos.

La gestión y administración de los préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias corresponden a Banco Español de Crédito, S.A. ("Banesto") como sociedad emisora de las mismas. Banesto no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos, obteniendo por dicha gestión una contraprestación de 6.000 euros trimestral a recibir en cada fecha de pago de intereses de los bonos y una cantidad variable, que se devengará el 31 de diciembre de cada ejercicio, igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo en cada ejercicio.

La entidad depositaria de las participaciones hipotecarias es Banesto.

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo de 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Además, el Real Decreto 2818/1998, de 18 de diciembre, por el que se modifica el Capítulo II del Título IV del Reglamento del Impuesto de Sociedades (Real Decreto 538/1998, 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 alguna retención legal sobre los intereses devengados por las participaciones hipotecarias.

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 adaptado a la operativa del Fondo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2004 han sido formuladas por los Administradores de su Sociedad Gestora.

b) *Principios contables y criterios de valoración-*

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y criterios de valoración 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. Siguiendo un criterio de prudencia, los intereses devengados por las participaciones hipotecarias vencidas con antigüedad superior a tres meses se reconocen como ingreso en el momento de su cobro.

b) Vencimiento de deudores y acreedores-

Como se indica en la Nota 8, con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de las participaciones hipotecarias a la amortización de bonos.

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

c) Impuesto sobre Sociedades

Dado que en el ejercicio 2004 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

4. Participaciones hipotecarias

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió participaciones hipotecarias emitidas por Banesto por un importe de 715.001.503,85 euros, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y en los intereses devengados en cada momento por cada préstamo en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, están garantizados mediante primera hipoteca sobre viviendas en territorio español.

El movimiento de su saldo durante el ejercicio 2004 se muestra a continuación:



	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2003	401.456
Amortización de principal de préstamos hipotecarios cobrados	(25.516)
Amortización de principal de préstamos hipotecarios vencidos y no cobrados	20
Amortizaciones anticipadas	(52.565)
Saldo a 31 de diciembre de 2004	323.395

Las amortizaciones de principal de los préstamos hipotecarios previstas para el ejercicio 2005 ascienden a 55.445 miles de euros, aproximadamente.

El tipo de interés medio anual devengado por las participaciones hipotecarias en el ejercicio 2004 ha sido del 3,39 %.

Las cuotas vencidas y no cobradas de dichos préstamos se registran en el saldo del epígrafe "Otros Créditos" (véase Nota 5).

5. Otros créditos

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de cuenta corriente	29
Intereses devengados no vencidos de participaciones hipotecarias	983
Cuotas vencidas y no cobradas de préstamos hipotecarios sobre los que se han instrumentado las participaciones hipotecarias-	
Con antigüedad superior a tres meses	82
Con antigüedad inferior a tres meses	5
	87
Intereses vencidos:	
Con antigüedad superior a tres meses	(2)
	1.097

Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida y las características de los préstamos, no se considera necesaria la constitución de fondo alguno en concepto de provisión para insolvencias.

6. Tesorería

Su saldo corresponde a una cuenta corriente abierta a nombre del Fondo en Banesto, incluyéndose el fondo de reserva constituido por el Fondo (Nota 7).

En virtud de un contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banesto garantiza que el saldo de esta cuenta tendrá una rentabilidad anual equivalente al tipo Euribor para depósitos a tres meses. Este contrato queda supeditado a que la calificación de Banesto no descienda de la categoría de P-1, según la agencia Moody's Investors Service Limited según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

La rentabilidad media de esta cuenta en el ejercicio 2004 ha sido del 2,13% anual.

7. Préstamos subordinados

Su saldo corresponde a dos préstamos subordinados suscritos con Banesto, por importes de 16.817 miles de euros (Préstamo Subordinado A) y 824 mil euros (Préstamo Subordinado B).

El Préstamo Subordinado A se concedió al Fondo por un importe inicial de 18.194.000 euros, con objeto de:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización hipotecaria.
2. Financiar parcialmente la suscripción de las participaciones hipotecarias.
3. Dotar un fondo de reserva (el "Fondo de Reserva"), que se aplicará, en cada fecha de pago, al cumplimiento de todas las obligaciones de pago o de retención del Fondo. El importe inicial del Fondo de Reserva era de 16.802.500 euros, que podrá decrecer trimestralmente en cada fecha de pago hasta que alcance el 6% del saldo vivo de las participaciones hipotecarias, hasta que alcance un nivel del 0,55% del importe inicial de las mismas, momento a partir del cual permanecerá constante (Nota 6).

El Préstamo Subordinado B se concedió al Fondo por un importe inicial de 1.770.065,75 euros, destinado a cubrir el desfase temporal existente entre el cobro de intereses de las participaciones hipotecarias y el pago de intereses de los bonos.

Estos préstamos devengan un interés nominal anual equivalente al tipo Euribor para depósitos a tres meses. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente. Al 31 de diciembre de 2004, del importe total devengado (375 mil euros) se encontraban pendiente de pago 46 mil euros (véase Nota 9).

El Préstamo Subordinado A se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos); y, el resto, se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes del saldo requerido en la fecha de vencimiento anterior y del saldo requerido a la fecha de vencimiento en curso del Fondo de Reserva.

El Préstamo Subordinado B se amortiza, en cada fecha de pago, proporcionalmente al saldo vivo de las participaciones hipotecarias hasta febrero del 2006, en que se procederá a la amortización total del préstamo, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente.

En el ejercicio 2004, el Fondo ha amortizado 194 mil euros del Préstamo Subordinado B.

8. Bonos de titulización hipotecaria

Su saldo recoge la emisión de bonos de titulización hipotecaria realizada el 8 de mayo de 2000, que está dividida en dos series: serie A, constituida por 6.900 bonos de 100.000 euros de valor nominal cada uno, y, serie B, constituida por 250 bonos de 100.000 euros cada uno. La serie B se encuentra postergada en el pago de intereses y de principal respecto a la serie A. Los bonos de ambas series tienen un interés nominal anual variable, pagadero trimestralmente (18 de febrero, 18 de mayo, 18 de agosto y 18 de noviembre), calculado como resultado de sumar un margen del 0,27% en la serie A y del 0,625% en la serie B al tipo Euribor a tres meses.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 18 de agosto de 2030. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, en los siguientes supuestos:

1. Cuando, de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/1992 y en la Escritura de Constitución, el importe de las participaciones hipotecarias pendiente de amortización sea inferior al 10% del inicial.
2. Cuando, por razón de algún evento o circunstancia excepcional no previsto en la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, el equilibrio financiero exigido por la Ley 19/1992 y previsto para el Fondo se viera desvirtuado de forma permanente.

Asimismo, en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra, o su autorización fuera revocada y el depositario de las participaciones hipotecarias no pudiera asumir legalmente, aún de forma transitoria, la función de gestión del Fondo, o transcurriese el plazo máximo de un año sin que el depositario hubiese designado una nueva sociedad gestora, se producirá la liquidación anticipada del Fondo y la amortización de los bonos.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con aquéllos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles para amortización de bonos, de conformidad con las siguientes reglas:

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 7% del saldo pendiente de los bonos de la serie A, los fondos disponibles para amortización serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago en la que la relación anterior sea igual o mayor al 7%, los fondos disponibles para amortización se aplicarán a la amortización de ambas series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y A se mantenga en el 7%.
3. En el momento en el cual el saldo pendiente de los bonos de la serie B alcance la cifra de 7.150.000 euros, de conformidad con el punto anterior, cesará la amortización de los bonos de la citada serie, destinándose la totalidad de los fondos disponibles por este concepto a la amortización de los bonos de la serie A, hasta su total amortización.
4. Una vez que haya tenido lugar la total amortización de los bonos de la serie A, dará comienzo nuevamente la correspondiente a los bonos de la serie B, hasta su completa amortización.

En relación con la amortización de los bonos de la serie B, y aun cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en las reglas anteriores, la misma no tendrá lugar si se produjeran cualquiera de las dos circunstancias siguientes:

1. Que el importe a que ascienda las participaciones hipotecarias con morosidad igual o superior a noventa días en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso sea igual o superior al 7% de saldo vivo de dichas participaciones hipotecarias a esa fecha. En este supuesto, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada a la amortización de los bonos de la serie A.
2. Que exista un déficit de amortización, según lo descrito anteriormente; en cuyo caso, la totalidad de los fondos disponibles para amortización será destinada, igualmente, a la amortización de los bonos de la serie A.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos de titulización hipotecaria en el ejercicio 2004 es el siguiente:



	Miles de Euros		
	Serie A	Serie B	Total
Saldos al 1 de enero de 2004	386.284	25.000	411.284
Amortización de 18 de febrero de 2004	(19.214)	-	(19.214)
Amortización de 18 de mayo de 2004	(21.939)	(841)	(22.780)
Amortización de 18 de agosto de 2004	(17.871)	(1.251)	(19.122)
Amortización de 18 de noviembre de 2004	(15.949)	(1.117)	(17.066)
Saldos a 31 de diciembre de 2004	311.311	21.791	333.102

El interés medio de los bonos en el ejercicio 2004 ha ascendido al 2,41% para la serie A y al 2,77% para la serie B.

9. Otras deudas

Su composición es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no pagados de:	
Bonos titulización hipotecaria (Nota 8)	1.004
Préstamos subordinados (Nota 7)	46
	1.050
Cuentas a pagar:	
Comisión variable (véase Nota 1)	527
Comisión de administración (véase Nota 1)	3
Otros acreedores	15
	545
	1.595

10. Gastos generales

En su saldo se incluyen 3 mil euros en concepto de servicios de auditoría de las cuentas anuales del Fondo.

11. Situación fiscal

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

Según se indica en la Nota 3-c, en el ejercicio 2004 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

12. Cuadros de financiación

A continuación se muestran los cuadros de financiación del Fondo correspondientes a los ejercicios 2004 y 2003:

	Miles de Euros	
	2004	2003 (*)
ORÍGENES:		
Dotación para la amortización de gastos de constitución y otros	-	162
Amortización de participaciones hipotecarias (Nota 4)	78.061	71.375
Otros créditos	366	609
Tesorería	647	-
Total orígenes	79.074	72.146
APLICACIONES:		
Amortización de préstamos subordinados (Nota 7)	194	395
Amortización de bonos de titulización hipotecaria (Nota 8)	78.182	70.098
Otras deudas	698	597
Tesorería	-	1.056
Total aplicaciones	79.074	72.146

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

Handwritten signature

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA BANESTO 2

INFORME DE GESTIÓN

correspondiente al Ejercicio Anual Terminado
el 31 de Diciembre de 2004

1.- PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS (PH'S)

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	12.711	7.645
Saldo pendiente de amortizar PH's:	715.001.503,85 €	323.448.718,06 €
Importes unitarios préstamos vivos:	56.250,61 €	42.308,53 €
Tipo de interés:	4,41%	3,42%

TASAS DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	SITUACIÓN ACTUAL
Tasa mensual actual anualizada:	12,41%
Tasa últimos 12 meses anualizada:	14,06%
Tasa anualizada desde constitución del Fondo:	11,31%

MOROSIDAD ACTUAL	Hasta 1 mes	De 1 a 6 meses	Mayor de 6 meses
Deuda vencida (principal + intereses):	50.326,86 €	26.259,91 €	10.009,68 €
Deuda pendiente vencimiento:			323.395.187,00 €
Deuda total:	50.326,86 €	26.259,91 €	323.405.196,68 €

A continuación se incluyen, a efectos informativos, los siguientes cuadros estadísticos de la cartera de préstamos hipotecarios en base a la cual tiene lugar esta emisión a 31 de diciembre de 2004 (el saldo incluye tanto los importes pendientes de vencer, como las amortizaciones vencidas):



DISTRIBUCIÓN DEL PRINCIPAL PENDIENTE EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA ÚLTIMA CUOTA

Intervalo	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
1/05/2000 - 31/12/2004	91,24	0,02	89	1,16
1/01/2005 - 30/06/2005	48,38	0,01	35	0,45
1/07/2005 - 31/12/2005	189,73	0,05	44	0,57
1/01/2006 - 30/06/2006	296,89	0,09	50	0,65
1/07/2006 - 31/12/2006	700,39	0,21	85	1,11
1/01/2007 - 30/06/2007	1.013,89	0,31	89	1,16
1/07/2007 - 31/12/2007	1.257,50	0,38	84	1,09
1/01/2008 - 30/06/2008	1.867,34	0,57	109	1,42
1/07/2008 - 31/12/2008	2.661,72	0,82	145	1,89
1/01/2009 - 30/06/2009	5.648,75	1,74	279	3,64
1/07/2009 - 31/12/2009	3.872,18	1,19	163	2,13
1/01/2010 - 30/06/2010	1.931,81	0,59	76	0,99
1/07/2010 - 31/12/2010	3.594,86	1,11	126	1,64
1/01/2011 - 30/06/2011	5.341,52	1,65	183	2,39
1/07/2011 - 31/12/2011	8.118,52	2,50	249	3,25
1/01/2012 - 30/06/2012	4.963,98	1,53	156	2,04
1/07/2012 - 31/12/2012	5.312,88	1,64	159	2,07
1/01/2013 - 30/06/2013	5.502,45	1,70	155	2,02
1/07/2013 - 31/12/2013	12.143,76	3,75	344	4,49
1/01/2014 - 30/06/2014	21.013,20	6,49	595	7,78
1/07/2014 - 31/12/2014	17.893,68	5,53	464	6,06
1/01/2015 - 30/06/2015	2.806,65	0,86	62	0,81
1/07/2015 - 31/12/2015	2.144,66	0,66	50	0,65
1/01/2016 - 30/06/2016	3.111,05	0,96	69	0,90
1/07/2016 - 31/12/2016	5.391,36	1,66	117	1,53
1/01/2017 - 30/06/2017	6.053,16	1,87	135	1,76
1/07/2017 - 31/12/2017	5.444,34	1,68	113	1,47
1/01/2018 - 30/06/2018	5.857,64	1,81	119	1,55
1/07/2018 - 31/12/2018	14.997,37	4,63	300	3,92
1/01/2019 - 30/06/2019	30.170,71	9,32	586	7,66
1/07/2019 - 31/12/2019	27.638,25	8,54	542	7,08
1/01/2020 - 30/06/2020	3.455,10	1,06	66	0,86
1/07/2020 - 31/12/2020	1.890,35	0,58	38	0,49
1/01/2021 - 30/06/2021	1.282,22	0,39	27	0,35
1/07/2021 - 31/12/2021	4.485,18	1,38	76	0,99
1/01/2022 - 30/06/2022	3.493,68	1,08	64	0,83
1/07/2022 - 31/12/2022	3.833,44	1,18	63	0,82
1/01/2023 - 30/06/2023	6.010,20	1,85	94	1,22
1/07/2023 - 31/12/2023	8.421,65	2,60	147	1,92
1/01/2024 - 30/06/2024	23.677,33	7,32	404	5,28
1/07/2024 - 31/12/2024	21.586,23	6,67	342	4,47
1/01/2025 - 30/06/2025	1.353,75	0,41	21	0,27
1/07/2025 - 31/12/2025	870,23	0,26	13	0,17
1/01/2026 - 30/06/2026	836,84	0,25	10	0,13
1/07/2026 - 31/12/2026	1.313,76	0,40	18	0,23
1/01/2027 - 30/06/2027	1.659,33	0,51	24	0,31
1/07/2027 - 31/12/2027	1.041,32	0,32	14	0,18
1/01/2028 - 30/06/2028	1.729,21	0,53	25	0,32
1/07/2028 - 31/12/2028	4.767,54	1,47	75	0,98
1/01/2029 - 30/06/2029	11.154,80	3,44	166	2,17
1/07/2029 - 31/12/2029	12.946,90	4,00	178	2,32
1/01/2030 - 1/02/2030	559,55	0,17	8	0,10
Totales:	323.448.718,06	100,00	7.645	100,00

Fecha vencimiento máxima: 1/02/2030
 Fecha vencimiento mínima: 1/05/2000



LISTADO ESTADÍSTICO DE TIPO DE INTERÉS ACTUAL				
Intervalo (%)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
0,00 - 0,99	1,93	0,00	1	0,01
1,00 - 1,49	0,00	0,00	0	0,00
1,50 - 1,99	0,00	0,00	0	0,00
2,00 - 2,49	326,21	0,10	5	0,06
2,50 - 2,99	21.836,59	6,75	357	4,66
3,00 - 3,49	183.367,40	56,69	3.777	49,40
3,50 - 3,99	86.896,99	26,86	2.394	31,31
4,00 - 4,49	11.247,77	3,47	419	5,48
4,50 - 4,99	6.383,57	1,97	235	3,07
5,00 - 5,49	5.391,28	1,66	137	1,79
5,50 - 5,99	3.667,98	1,13	122	1,59
6,00 - 6,49	1.634,33	0,50	62	0,81
6,50 - 6,99	914,75	0,28	39	0,51
7,00 - 7,49	353,26	0,10	15	0,19
7,50 - 7,99	613,01	0,18	29	0,37
8,00 - 8,49	473,42	0,14	26	0,34
8,50 - 8,99	4,13	0,00	2	0,02
9,00 - 9,49	205,46	0,06	19	0,24
9,50 - 9,50	130,58	0,04	6	0,07
Totales:	323.448.718,06	100,00	7.645	100,00

Tipo interés máximo: 9,50%
 Tipo interés mínimo: 0,00%
 Tipo interés ponderado: 3,42%



LISTADO ESTADÍSTICO DE SALDOS VIVOS

Intervalo (euros)	Saldos vivos		Préstamos	
	(miles de euros)	%	nº	%
0,01 - 11.999,99	5.013,53	1,55	777	10,16
12.000,00 - 23.999,99	25.098,57	7,75	1.373	17,95
24.000,00 - 35.999,99	48.556,54	15,01	1.611	21,07
36.000,00 - 47.999,99	59.142,00	18,28	1.421	18,58
48.000,00 - 59.999,99	53.752,49	16,61	1.005	13,14
60.000,00 - 71.999,99	34.308,11	10,60	523	6,84
72.000,00 - 83.999,99	24.566,81	7,59	316	4,13
84.000,00 - 95.999,99	19.396,70	5,99	216	2,82
96.000,00 - 107.999,99	12.910,80	3,99	127	1,66
108.000,00 - 119.999,99	9.426,88	2,91	83	1,08
120.000,00 - 131.999,99	8.060,88	2,49	64	0,83
132.000,00 - 143.999,99	4.527,39	1,39	33	0,43
144.000,00 - 155.999,99	3.928,56	1,21	26	0,34
156.000,00 - 167.999,99	2.760,88	0,85	17	0,22
168.000,00 - 179.999,99	1.756,39	0,54	10	0,13
180.000,00 - 191.999,99	1.303,47	0,40	7	0,09
192.000,00 - 203.999,99	391,90	0,12	2	0,02
204.000,00 - 215.999,99	2.317,97	0,71	11	0,14
216.000,00 - 227.999,99	1.325,29	0,40	6	0,07
228.000,00 - 239.999,99	689,20	0,21	3	0,03
240.000,00 - 251.999,99	728,34	0,22	3	0,03
252.000,00 - 263.999,99	777,14	0,24	3	0,03
264.000,00 - 275.999,99	536,99	0,16	2	0,02
276.000,00 - 287.999,99	557,98	0,17	2	0,02
288.000,00 - 299.999,99	0,00	0,00	0	0,00
300.000,00 - 311.999,99	0,00	0,00	0	0,00
312.000,00 - 323.999,99	0,00	0,00	0	0,00
324.000,00 - 335.999,99	0,00	0,00	0	0,00
336.000,00 - 347.999,99	343,30	0,10	1	0,01
348.000,00 - 359.999,99	358,56	0,11	1	0,01
360.000,00 - 371.999,99	0,00	0,00	0	0,00
372.000,00 - 383.999,99	0,00	0,00	0	0,00
384.000,00 - 395.999,99	0,00	0,00	0	0,00
396.000,00 - 407.999,99	0,00	0,00	0	0,00
408.000,00 - 419.999,99	0,00	0,00	0	0,00
420.000,00 - 431.999,99	425,63	0,13	1	0,01
432.000,00 - 443.999,99	0,00	0,00	0	0,00
444.000,00 - 455.999,99	0,00	0,00	0	0,00
456.000,00 - 467.999,99	0,00	0,00	0	0,00
468.000,00 - 479.999,99	0,00	0,00	0	0,00
480.000,00 - 486.304,48	486,30	0,15	1	0,01
Totales:	323.448.718,06	100,00	7.645	100,00

Saldo Vivo Máximo: 486.304,48 euros
 Saldo Vivo Mínimo: 0,01 euros
 Saldo Vivo Medio: 42.308,53 euros



2.- BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA (BTH'S)

El importe de la emisión asciende a setecientos quince millones (715.000.000) de euros, y está constituida por siete mil ciento cincuenta (7.150) Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en dos Series: Serie A (seis mil novecientos (6.900) Bonos e importe total de seiscientos noventa millones (690.000.000) de euros) y Serie B (doscientos cincuenta (250) Bonos e importe total de veinticinco millones (25.000.000) de euros).

Las fechas de pago son los días 18 de febrero, 18 de mayo, 18 de agosto y 18 de noviembre de cada año, siempre y cuando sean día hábil. Las cantidades abonadas a los bonistas en el ejercicio 2004, se detallan a continuación:

Pago de Fecha 18 de febrero		Pago de Fecha 18 de mayo	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	411.284.149,00 €	Saldo anterior:	392.070.478,00 €
Amortizaciones Serie A:	19.213.671,00 €	Amortizaciones Serie A:	21.939.309,00 €
Amortizaciones Serie B:	0 €	Amortizaciones:	840.820,00 €
Saldo Actual:	392.070.478,00 €	Saldo Actual:	369.290.349,00 €
% sobre Saldo Inicial:	54,35032%	% sobre Saldo Inicial:	51,649000%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	2.399.820,00 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	2.142.726,00 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	177.995,00 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	168.127,50 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0
Pago de Fecha 18 de agosto		Pago de Fecha 18 de noviembre	
Principal:		Principal:	
Saldo anterior:	369.290.349,00 €	Saldo anterior:	350.168.233,50 €
Amortizaciones Serie A:	17.871.138,00 €	Amortizaciones Serie A:	15.949.971,00 €
Amortizaciones Serie B:	1.250.977,50 €	Amortizaciones Serie B:	1.116.500,00 €
Saldo Actual:	350.168.233,50 €	Saldo Actual:	333.101.762,50 €
% sobre Saldo Inicial:	48,974578 %	% sobre Saldo Inicial:	46,587659%
Amortización devengada no pagada:	0	Amortización devengada no pagada:	0
Intereses:		Intereses:	
Intereses pagados BTH's Serie A:	2.085.042,00 €	Intereses pagados BTH's Serie A:	1.992.996,00 €
Intereses pagados BTH's Serie B:	167.872,50 €	Intereses pagados BTH's Serie B:	160.290,00 €
Intereses devengados no pagados:	0	Intereses devengados no pagados:	0

De acuerdo con la orden de prioridad de pagos del Fondo, no se ha destinado importe alguno durante el ejercicio 2004 a la amortización de los Bonos de la Serie B, permaneciendo el saldo de estos en su importe inicial, 25.000.000 euros.



La vida media de los Bonos de la Serie A es de 4,33 años, y de los Bonos de la Serie B de 5,01 años.

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,27%, para los Bonos de la Serie A y del 0,625%, para los Bonos de la Serie B, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Los tipos de interés vigentes en el año 2004 han sido los siguientes:

PERIODOS	BONOS SERIE A		BONOS SERIE B	
	INTERÉS NOMINAL	TAE	INTERÉS NOMINAL	TAE
18/11/2003 - 18/02/2004	2,4648%	2,4876%	2,8247%	2,8548%
18/02/2004 - 18/05/2004	2,3674%	2,3885%	2,7274%	2,7554%
18/05/2004 - 18/08/2004	2,3968%	2,4185%	2,7568%	2,7854%
18/08/2004 - 18/11/2004	2,4161%	2,4381%	2,7760%	2,8051%
18/11/2004 - 18/02/2005	2,4779%	2,5011%	2,8379%	2,8682%

Cif

3.- ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

INFORME DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS

(CAJA)

Periodo: 1 de enero a 31 de diciembre de 2004

A.- ORIGEN:	103.095.650,24 €
Saldo anterior a 1 de enero de 2004	11.690.329,45 €
a) PRINCIPAL COBRADO:	
1. AMORTIZACIÓN DE PH'S:	78.080.965,00 €
b) INTERESES COBRADOS:	
1. INTERESES DE PH'S:	12.688.299,60 €
2. INTERESES DE REINVERSIÓN:	636.056,19 €
B.- APLICACIÓN:	103.095.650,24 €
1. GASTOS CORRIENTES:	102.000,33 €
2. INTERESES BTH'S SERIE A:	8.620.584,00 €
3. INTERESES DE BTH'S SERIE B:	674.285,00 €
4. AMORTIZACIÓN DE BTH'S A:	74.974.089,00 €
5. AMORTIZACIÓN DE BTH'S B:	3.208.297,50 €
6. INTERÉS PRÉSTAMO SUBORDINADO A:	355.552,39 €
7. INTERÉS PRÉSTAMO SUBORDINADO B:	19.930,28 €
8. AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO A:	0 €
9. AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO SUBORDINADO B:	193.547,52 €
10. COMISIONES A FAVOR DE BANESTO:	3.903.981,11 €
11. REMANENTE DE TESORERIA:	11.043.383,11 €



C.- ESTADO DE LA CUENTA DE TESORERÍA:**a) EN CONCEPTO DE FONDO DE RESERVA PRINCIPAL:**

1. SALDO INICIAL:	16.802.500 €
2. UTILIZACIÓN DEL PERIODO:	0 €
3. SALDO ACTUAL:	16.802.500 €

b) REMANENTE EN TESORERIA:

11.043.383,11 €

TOTAL (a + b) 27.845.883,11 €

Las CUENTAS ANUALES anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2004 (Memoria, Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias), así como el INFORME DE GESTION correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 16 (ambas inclusive), han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 29 de marzo de 2005, con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe cómo Secretario del Consejo.

El Secretario
del Consejo de Administración

Dña. M^a José Olmedilla González

D. José Antonio Álvarez Álvarez

D. ~~Marcelo~~ Alejandro Castro

D. Ignacio Ortega Gavara

Dña. Ana Bolado Valle

D. Santos González Sánchez

D. Emilio Osuna Heredia

D. Fermín Colomé Graell

D. ~~Eduardo~~ García Arroyo

D. Francisco Pérez-Mansilla Flores

D. José Antonio Soler Ramos