



05/2007



805490605

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

AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2008053773 22/05/2008 14:43



Cuentas Anuales del ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2007
e Informe de Gestión,
junto con el Informe de Auditoría

C N M V
Registro de Auditorías
Emisoras
Nº 10904

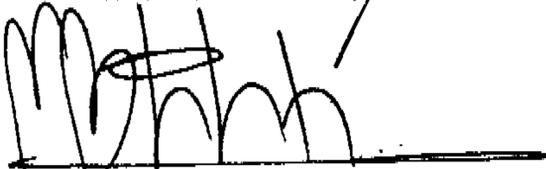
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

Tel.: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
+34 915 56 74 30
www.deloitte.es

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 2007 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 (Ahorro y Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.). 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 la 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, además de las cifras del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2007. Con fecha 9 de abril de 2007, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2006, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2007 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 2007 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 adjunto del ejercicio 2007 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 2007. 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, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Miguel Ángel Bailón

2 de abril de 2008

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2008 N° 01/08/01729
COPIA GRATUITA

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

05/2007



805490604

AYT PROMOCIONES INMOBILIARIAS II, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

ACTIVO	2007	2006(*)	PASIVO	2007	2006(*)
DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	453	803	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS (Nota 8)	50.414	56.523
OPERACIONES FINANCIERAS: titulizados (Nota 4)	103.961	173.465	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de Titulización (Nota 9)	105.424	180.338
Operación temporal de activos (Nota 7)	-	-			
	103.961	173.465			
CRÉDITOS (Nota 6)	902	2.182	OTROS DÉBITOS (Nota 10)	2.390	3.508
TOTAL ACTIVO	52.912	63.919	TOTAL PASIVO	158.228	240.369
RESERVA (Nota 7)	158.228	240.369			

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

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2007.

AYT PROMOCIONES INMOBILIARIAS II, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006 (NOTAS 1, 2 Y 3)

(Miles de Euros)

DEBE	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006(*)	HABER	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006(*)
INGRESOS FINANCIEROS:					
Intereses de los activos titulizados (Nota 4)	6.666	6.684		6.180	7.887
Intereses de préstamos subordinados (Nota 8)	2.444	2.326		1.050	1.022
	9.110	9.010		1.352	1.005
			Intereses de contrato permuta financiera de intereses (Nota 12)	364	1.186
				8.946	11.100
CIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS					
TABLECIMIENTO (Nota 5)	350	350	OTROS INGRESOS	700	
			Comisión Variable (Nota 11)		
AS POR CRÉDITOS (Nota 4)	109				
OS GENERALES (Nota 11):					
iones	69	1.730			
astos generales	8	10			
	77	1.740			
	9.646	11.100	TOTAL HABER	9.646	11.100
TOTAL DEBE					

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

Las Notas 1 a 15 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 2007.





05/2007



805490603

AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos

Memoria
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2007

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 periodo de 36 años y con el carácter de fondo cerrado. El Fondo está regulado conforme a: (i) la Escritura de Constitución del Fondo, (ii) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen, (iii) la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria (en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación), (iv) la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada, entre otras, por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre y por la Ley 44/2002 y por el Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública (conjuntamente, la "Ley 24/1988"), en su redacción actual, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción y para todo aquello que resulte de aplicación y (v) en las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

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 Monte de Piedad y Cajas de Ahorro San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla (Cajasol), - anteriormente denominado Monte de Piedad y Cajas 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 revisable anualmente por el IPC, desde el 1 de enero de 2005. En el ejercicio 2007, la comisión devengada por este concepto ha ascendido a 45 miles de euros (véase Nota 11).

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 (véase Nota 11). Adicionalmente, en cada fecha de pago se abonará a la Entidad Cedente una comisión en concepto de margen de intermediación financiera igual a la diferencia positiva (si la hubiere) entre los ingresos y los gastos del Fondo devengados anualmente, y que han de ser abonadas en virtud de los conceptos previos establecidos en el orden de prelación de pagos en el folleto del Fondo. En este sentido, en el ejercicio 2007 el Fondo ha repercutido a la Entidad Cedente una comisión variable por este concepto por importe de 700 miles de euros (véase Nota 11), de los que 466 miles de euros se encontraban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2007 (véase Nota 10).

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 del Fondo, que han sido formuladas por los Administradores de su Sociedad Gestora, se encuentran pendientes de su aprobación por la Junta General de Accionistas de la mencionada Sociedad Gestora (véase Nota 1). No obstante, se estima que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios.

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.

c) *Comparación de la información*

Los datos correspondientes al ejercicio 2006 que se incluyen en cuentas anuales se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

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 y se presentan netos de su amortización acumulada (véase Nota 5).

c) *Inversiones financieras- Activos titulizados*

Este capítulo del balance de situación recoge los activos titulizados adquiridos por el Fondo vivos en cada momento, que se presentan valorados a su valor nominal. El Fondo sigue el criterio de sanear, en su caso, aquellos activos titulizados en los que la antigüedad de los saldos impagados sea superior a dieciocho meses. Asimismo, los intereses devengados pendientes de cobro de los activos titulizados en situación de impago son reconocidos, en su caso, en el activo con contrapartida en la cuenta "Provisión de intereses devengados impagados", que se presenta minorando el epígrafe "Otros créditos" del activo del balance de situación, registrándose en la cuenta de resultados en el momento del cobro (véanse Notas 4 y 6).





805490602

05/2007

d) Vencimiento de acreedores

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

El Orden de Prolación de Pagos se define en el Folleto de Emisión del Fondo y supone la aplicación de los fondos disponibles al cumplimiento de las obligaciones de pago y a la cancelación de los diferentes pasivos del Fondo, en función del rango de las distintas emisiones, prevaleciendo la amortización de las emisiones de deuda principal sobre los tramos de financiaciones subordinadas.

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

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, modificado posteriormente por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre. La Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes del Impuesto sobre Sociedades, sobre la Renta de los no residentes y sobre el Patrimonio, establece entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades que hasta el 31 de diciembre de 2007 se situaba en el 32,5% de forma que dicho tipo queda establecido en el 30% para los períodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2008.

Dado que en el ejercicio 2007 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades (véase Nota 13).

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 (véase Nota 12).

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 durante el ejercicio 2007 del saldo de este epígrafe del balance de situación se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2006	173.465
Amortizaciones (*)	(69.371)
Trasposos:	
A impagados	(31)
A fallidos	(102)
	(133)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	103.961

(*) De las que 59.679 miles de euros corresponden a amortizaciones anticipadas.

Durante el ejercicio 2007 se traspasaron a impagados, activos titulizados por importe de 64 miles euros, de los que 31 miles euros correspondían a principal y 33 miles euros a intereses (véase Nota 6).

Asimismo, durante el ejercicio 2007 se traspasaron a fallidos, activos titulizados por importe de 109 miles euros, de los que 102 miles euros correspondían a principal y 7 miles euros a intereses, registrándose las pérdidas derivadas del saneamiento de los mismos en el capítulo "Pérdidas por crédito" de la cuenta de pérdidas y ganancias, dado que la antigüedad de estos saldos impagados es superior a dieciocho meses (véase Nota 6).

Al 31 de diciembre de 2007, los activos titulizados presentan vencimientos comprendidos entre enero de 2008 y noviembre de 2037.

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de los activos titulizados pendientes de amortización sea inferior a 47.542 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con el calendario de vencimiento de los activos titulizados indicado anteriormente, los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2008.

El tipo de interés devengado por dichos activos durante el ejercicio 2007 ha sido del 5,43% anual. El importe devengado en el ejercicio 2007 por este concepto ha ascendido a 6.180 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – Intereses de los activos titulizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio, de los que 222 miles de euros se encuentran pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2007 (véase Nota 6).

5. Gastos de establecimiento

El movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe durante el ejercicio 2007 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2006	803
Amortizaciones (Nota 3-b)	(350)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	453

Los gastos de establecimiento correspondían, fundamentalmente, a 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 del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 es la siguiente:



805490601

05/2007

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de los activos titulizados (Nota 4)	222
Intereses devengados no vencidos de la cuenta de tesorería (Nota 7)	106
Intereses devengados no vencidos de la permuta financiera de intereses (Nota 12)	550
Deudores de capital e intereses impagados (Nota 4)	64
Provisión de intereses devengados impagados (Nota 3-c)	(40)
	902

El Fondo ha registrado, durante el ejercicio 2007, una provisión por intereses impagados de los activos titulizados en situación de impago por importe de 40 miles de euros (véase Nota 3-c). Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida, las características y garantías de los préstamos, así como la cobertura existente con el fondo de reserva constituido, los Administradores de la Sociedad Gestora no consideran necesaria la constitución de un fondo adicional en concepto de provisiones para insolvencias.

A continuación se presenta el movimiento producido en el ejercicio 2007 de los créditos fallidos:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2006	-
Adiciones de fallidos	109
Recuperaciones de fallidos	-
Saldo al 31 de diciembre de 2007	109

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

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

En virtud de un contrato de prestación de servicios financieros, la Confederación Española de Cajas de Ahorros garantiza que el saldo que en cada momento tenga esta cuenta obtendrá un rendimiento mínimo igual a la media aritmética de los tipos medios interbancarios día a día menos un margen del 0,35%.

El importe devengado en el ejercicio 2007 por este concepto ha ascendido a 1.352 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – Otros ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio, de los que 106 miles de euros se encuentran pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2007 (véase Nota 6).

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 titulizados, es decir, 99.839 miles de euros. La dotación inicial del Fondo de Reserva se realizó con cargo al Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva y está materializado en la cuenta corriente abierta a nombre del Fondo (véase 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).

Al 31 de diciembre de 2007, el Fondo de reserva ascendía a 49.919 miles de euros.

La rentabilidad media de esta cuenta durante el ejercicio 2007 ha sido del 3,45% anual.

En el ejercicio 2007, se han realizado adquisiciones temporales de activos cuyo movimiento se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2006	-
Compras	205.459
Ventas	(205.459)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	-

La rentabilidad media de las adquisiciones temporales de activos durante el ejercicio 2007 ha sido del 3,84% anual. El importe devengado en el ejercicio 2007 por este concepto ha ascendido a 1.050 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – Intereses de adquisición temporal de activos" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

8. Préstamos subordinados

La Entidad Cedente concedió al Fondo dos préstamos subordinados por unos importes iniciales de 1.751 miles de euros, y 99.839 miles de 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 (véase 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 2007, del importe total devengado (2.444 miles de euros) se encontraba pendiente de pago 165 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 el ejercicio 2007, el Fondo ha amortizado 6.109 miles de euros de dichos préstamos.

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.



8C5490600

05/2007

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.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los bonos de titulización mantienen la calificación crediticia otorgada en la fecha de constitución del Fondo, por parte de la Agencia de Calificación.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos en el ejercicio 2007 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2006	180.338
Amortizaciones	(74.914)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	105.424

El interés devengado en el ejercicio 2007 por este concepto ha ascendido a 6.666 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros - Intereses de bonos" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio, de los que 331 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2007 (véase Nota 10).

10. Otros débitos

La composición del saldo de este capítulo del balance de situación al 31 de diciembre de 2007 es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de:	
Bonos de titulización de activos (Nota 9)	331
Préstamos subordinados (Nota 8)	165
Intereses de permuta financiera de intereses (Nota 12)	677
	1.173
Cuentas a pagar:	
Gastos de elevación a público e inscripción de la cesión de los préstamos	713
Comisión variable - margen de intermediación (Nota 1)	466
Comisión gestora y gastos	6
Otros débitos	32
	1.217
	2.390

11. Gastos generales y Otros ingresos

- Gastos Generales

La composición del saldo del epígrafe "Gastos generales.- Comisiones" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2007 es la siguiente:

	Miles de Euros
Comisión Sociedad Gestora (Nota 1)	45
Comisión agente financiero	3
Comisión administración (Nota 1)	15
Comisión agencia de calificación	9
	69

En el saldo del epígrafe "Gastos generales - Otros gastos generales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta se incluyen los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas del Fondo, por un importe de 4 miles de euros.

- *Otros Ingresos*

En el ejercicio 2007, el Fondo ha repercutido a la Entidad Cedente una comisión variable por importe de 700 miles de euros, en función de lo establecido en el folleto del Fondo (véase Nota 1), que se encontraban registrados en el epígrafe "Otros Ingresos - Comisión variable" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio.

12. Permuta financiera (swap de intereses)

Para que no se viera afectada la estructura de cobros y pagos del Fondo, la Sociedad Gestora, por cuenta y en representación del Fondo, suscribió con la Confederación Española de Cajas de Ahorros un contrato de permuta financiera ("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 el tipo de interés fijo devengado de los activos titulizados; 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 Fondo registró los resultados de estas operaciones por el neto (364 miles de euros) 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 por esta operativa ascendieron a 7.366 y 7.730 miles de euros, respectivamente, de los que al 31 de diciembre de 2007 se encontraban pendientes de pago y cobro 677 y 550 miles de euros, respectivamente (véanse Notas 10 y 6).

Teniendo en cuenta dicha cobertura, de acuerdo con las previsiones de tipos y la cobertura constituida, no se estima que se vea afectada la estructura de cobros y pagos del Fondo.

13. Situación fiscal

Según se indica en la Nota 3-e, en el ejercicio 2007 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

El Fondo tiene abierto a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de su constitución. Como consecuencia de las posibles diferentes interpretaciones de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por el Fondo, para los ejercicios sujetos a inspección podrían existir pasivos de carácter contingente. En opinión de los Administradores de la Sociedad Gestora, la deuda tributaria que, en su caso, pudiera devengarse, no tendría efectos significativos en las cuentas anuales.



805490599

05/2007

14. Cuadros de financiación

A continuación se muestran los cuadros de financiación del Fondo correspondientes a los ejercicios 2007 y 2006:

	Miles de Euros	
	2007	2006 (*)
ORÍGENES:		
Dotación para la amortización de gastos de establecimiento (Nota 5)	350	350
Amortización y traspasos de activos titulizados (Nota 4)	69.504	54.752
Adquisición temporal de activos	-	79.283
Otros créditos	1.280	-
Tesorería	11.007	-
Total	82.141	134.385
APLICACIONES:		
Tesorería	-	52.086
Otros créditos	-	930
Otros débitos	1.118	132
Amortización de préstamos subordinados (Nota 8)	6.109	23.931
Amortización de bonos de titulización (Nota 9)	74.914	57.306
Total	82.141	134.385

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

15. Acontecimientos posteriores al cierre

Con fecha 20 de noviembre de 2007 se publicó el R.D. 1514/2007, por el que se aprueba el nuevo Plan General de Contabilidad que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008 y cuya aplicación es obligatoria para los ejercicios iniciados a partir de su entrada en vigor.

El mencionado Real Decreto establece que las primeras cuentas anuales que se elaboren conforme a los criterios contenidos en el mismo se considerarán cuentas anuales iniciales y, por lo tanto, no recogerán cifras comparativas del ejercicio anterior, si bien se permite presentar información comparativa del ejercicio inmediato anterior siempre que la misma se adapte al nuevo Plan. Adicionalmente, el Plan contiene diversas disposiciones transitorias en las cuales se permiten distintas opciones en la aplicación, por primera vez, de la nueva norma contable, así como la adopción voluntaria de determinadas excepciones en dicho proceso de aplicación inicial.

La Sociedad Gestora del Fondo está llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las potenciales diferencias de criterios y normas contables, la determinación, de la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información.

AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos

Informe de Gestión correspondiente al Ejercicio Anual Terminado el 31 de Diciembre de 2007

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 2007, el saldo vivo de los activos ascendía a 103.961 miles de euros.

La tasa de amortización anticipada del activo ha sido del 63,27% durante este periodo contable lo que supone una variación respecto al ejercicio anterior de 199,43%.

La cantidad total de impagados acumulados hasta el 31 de diciembre de 2007 asciende a 64 mil euros lo que representa algo menos de un 0,06 % sobre el saldo vivo de los activos. Existen activos clasificados como fallidos que ascienden, a 31 de diciembre de 2007, a 109 mil euros lo que representa un 0.11% sobre el saldo vivo de los activos.

La vida media de la cartera de activos, a 31 de diciembre de 2007, es de 229 meses (19,08 años).

El tipo medio ponderado de la cartera de activos a 31 de diciembre de 2007 se sitúa en el 5,43%.

A 31 de diciembre de 2007, el saldo vivo de los Bonos emitidos por el Fondo ascendía a 105.424 miles de euros. Se ha amortizado un total de 74.914 miles de euros y queda pendiente de amortizar el 22,18% del nominal de los bonos de titulización.

El Préstamo Subordinado se ha visto amortizado durante este periodo contable por importe de 6.109 miles de euros, con lo que el saldo del mismo al cierre del ejercicio es de 50.414 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2007, el saldo de la cuenta de Tesorería ascendía a 2.993 miles de euros, el Fondo de Reserva arroja un saldo de 49.919 miles de euros y la dotación para gastos registrales un saldo de 713 miles de euros. No existen importes dispuestos de la línea de liquidez, siendo el importe disponible de 2.493 miles de euros.

Durante el ejercicio 2007, el fondo ha pagado en concepto de comisión de gestión 45 miles de euros.

La tendencia de evolución del fondo es positiva, Durante el ejercicio 2007 ha generado margen suficiente para atender en gran medida sus obligaciones de pago.



805490598

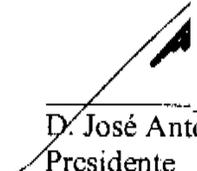
05/2007

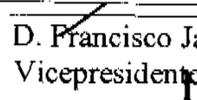
Certificado de Formulación de Cuentas Anuales

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos han sido formuladas por el Consejo de Administración de Ahorro y Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., en su reunión del 27 de marzo de 2008, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas.

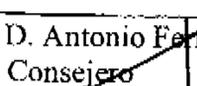
Dicho Informe de Gestión y Cuentas Anuales están extendidos en 12 folios, correspondientes al balance de situación, y cuenta de pérdidas y ganancias, todos ellos extendidos en una página sin numeración cada uno, y memoria e informe de gestión extendidos en 10 páginas numeradas de la 1 a la 10 ambas incluidas.

Firmantes:

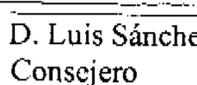

D. José Antonio Olavarrieta Arcos
Presidente


D. Francisco Javier Zoido Martinez
Vicepresidente

D. Roberto Aleu Sánchez
Consejero


D. Antonio Fernández López
Consejero


D. José María Verdugo Arias
Consejero


D. Luis Sánchez-Guerra Roig
Consejero

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

Que las fotocopias que anteceden, SON REPRODUCCION EXACTA DEL ORIGINAL, que he tenido a la vista y he cotejado, extendida en ocho folios timbrados de papel exclusivo para documentos notariales, serie y números: el del presente los siete anteriores en orden correlativo de numeración ascendente, figurando en el Libro Indicador, numero 596/1 – 1 de orden.

Madrid, a 29 de Abril de 2008.-

0,15
€ SELLO DE
LEGITIMACIONES Y
LEGALIZACIONES



NIHIL PRIUS FIDE
A28836342



FE PÚBLICA
NOTARIAL



011654895A

[Handwritten signature]