

9C7607298

09/2008



MARIA DELA OGG BADIÁ
 María OGG BADIÁ
 Velázquez, 101 - 1.ª planta
 Tel: 91 5 31 57 000 - FAX: 91 5 31 57 000

CNVV
 Registro de Auditorías
 Emiso. 85
 Nº 11456

Comisión Nacional
 del Mercado de Valores
 REGISTRO DE ENTRADA
 Nº 2009047255 29/04/2009 15:04



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

Cuentas Anuales del ejercicio anual
 terminado el 31 de diciembre de 2008
 e Informe de Gestión,
 junto con el Informe de Auditoría

AYT PROMOCIONES INMOBILIARIAS II, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (NOTAS 1, 2 Y 3)

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	102	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS (Nota 8)	50.215
INVERSIONES FINANCIERAS: Activos titulizados (Nota 4)	89.213	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 9)	90.753
Adquisición temporal de activos (Nota 7)	141.809		
		AJUSTES A PASIVO SEGÚN ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS (Nota 11)	(516)
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	588	OTROS DÉBITOS (Nota 10)	2.244
TESORERÍA (Nota 7)	197		
TOTAL ACTIVO	142.896	TOTAL PASIVO	142.896

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2008.

9C7607298

09/2008



MANA DE FRANCIS BADAIA
Nº 11456
Valor 0,15 €
Tel: 91 575 15 15

CMVV
Registro de Auditorias
Emisión 05
Nº 11456

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2009047255 29/04/2009 15:04

AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos

Cuentas Anuales del ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2008
e Informe de Gestión,
junto con el Informe de Auditoría

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:

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 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (véase Nota 2) 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.

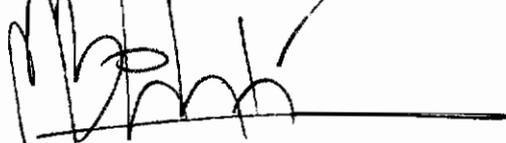
Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de la Sociedad Gestora formulan aplicando la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En este sentido, se ha considerado el contenido de la Norma Transitoria Segunda que contempla determinadas excepciones a la aplicación de la nueva normativa contable en la formulación de las citadas cuentas anuales del ejercicio 2008 (véase Nota 2-d), así como el hecho de que la Norma Transitoria Tercera de la citada Circular considere las citadas cuentas anuales del ejercicio 2008 como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas con las del ejercicio anterior. En la Nota 2-e de la memoria adjunta "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se presentan el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007, que fueron formuladas aplicando la normativa vigente en dicho ejercicio. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 2 de abril de 2008, emitimos nuestro Informe de Auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 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 2008 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 en la normativa española que resultan de aplicación.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 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 2008. 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



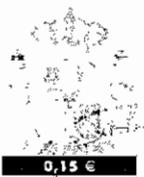
Miguel Ángel Bailón
8 de abril de 2009

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente
DELOITTE, S.L.

Año 2009 N° 01/09/01762
IMPORTE COLEGIAL: 88,00 EUR

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



AYT PROMOCIONES INMOBILIARIAS II, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (NOTAS 1. 2 Y 3)

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 6)	102	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS (Nota 8)	50.215
INVERSIONES FINANCIERAS: Activos titulizados (Nota 4)	89.213	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulización (Nota 9)	90.753
Adquisición temporal de activos (Nota 7)	52.596		
	141.809	AJUSTES A PASIVO SEGÚN ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS (Nota 11)	(516)
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	588	OTROS DÉBITOS (Nota 10)	2.244
TESORERÍA (Nota 7)	197		
TOTAL ACTIVO	142.696	TOTAL PASIVO	142.696

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2008.

AYT PROMOCIONES INMOBILIARIAS II, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 (NOTAS 1, 2 Y 3)

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
GASTOS FINANCIEROS:		INGRESOS FINANCIEROS:	
Intereses de bonos (Nota 9)	5.024	Intereses de los activos titulizados (Nota 4)	5.388
Intereses de préstamos subordinados (Nota 8)	2.673	Intereses de adquisición temporal de activos (Nota 7)	1.153
	7.697	Otros ingresos financieros (Nota 7)	880
		Intereses de contratos de permuta financiera de Intereses (Nota 12)	214
			7.635
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	351		
PÉRDIDAS POR CRÉDITOS (Nota 4)	268	RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS FALLIDOS (Nota 4)	5
GASTOS GENERALES (Nota 11):		OTROS INGRESOS:	
Comisiones	208	Ingresos por ajustes a pasivo según el orden de prelación de pagos (Nota 11)	891
Otros gastos generales	7		
TOTAL DEBE	8.531	TOTAL HABER	8.531

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 2008.

conceptos previos establecidos en el orden de prelación de pagos en el folleto del Fondo. En el caso de que dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutiría de acuerdo a lo indicado en la Nota 3-g.

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 los formatos y criterios de valoración establecidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Fondo y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio. Tal y como establece la Norma Transitoria Tercera de dicha Circular, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 podrán ser presentadas con el mismo formato que el empleado en el ejercicio anterior, posibilidad por la que ha optado la Sociedad Gestora del Fondo.

Las cuentas anuales del Fondo, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas de dicha Sociedad Gestora. 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 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) *Principios contables no obligatorios aplicados*

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) *Nueva normativa*

Las cuentas anuales del Fondo correspondientes al ejercicio 2008 han sido formuladas de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores que implica la aplicación de los criterios contenidos en la misma desde el 1 de enero de 2008, con las excepciones previstas en la Norma Transitoria Segunda e indicadas más adelante. Esta normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2007 (Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad), cambios en políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros, así como la incorporación de dos nuevos estados financieros (estado de flujos de efectivo y el estado de ingresos y gastos reconocidos). No obstante lo anterior, tal y como establece la Norma Transitoria Segunda de la mencionada Circular, en relación con las normas que regulan el contenido de las cuentas anuales y las normas relativas a gastos de constitución, instrumentos financieros, deterioro de valor de los activos financieros, garantías financieras y coberturas contables, se aplicarán por primera vez en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2009.

09/2008



0,15 €

Los principales cambios se refieren al saneamiento de los gastos de constitución, al registro en el activo o en el pasivo, en su caso, del valor razonable de los derivados utilizados por el Fondo, a la valoración de los activos y pasivos financieros del Fondo, a excepción de los derivados, a su coste amortizado y al registro del deterioro que, en su caso, se desprenda de la valoración de los activos financieros del Fondo.

Las cuentas anuales del ejercicio 2008 han sido elaboradas conforme a los criterios de valoración y presentación establecidos en la normativa mencionada con anterioridad, y no difieren significativamente de los que se han venido utilizando en ejercicios anteriores. Por tanto, al no existir diferencias entre el balance de apertura y el anterior, las presentes cuentas anuales no incluyen conciliación entre dichos balances.

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 diferencias de criterios y normas contables y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el plan mencionado anteriormente se encuentra en fase de ejecución sin que sea posible estimar en la actualidad de forma íntegra, fiable y con toda la información relevante los potenciales impactos de la transición.

e) Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma Transitoria Tercera de la Circular 2/2009, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008 se consideran cuentas anuales iniciales, por lo que no reflejan cifras comparativas con las del ejercicio 2007 en cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como establece la Norma Transitoria Tercera de la Circular 2/2009, a continuación se incluyen el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2007, que fueron elaboradas conforme a los principios y normas contables entonces vigentes (Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad) y que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora del Fondo:

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	453	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS	50.414
INVERSIONES FINANCIERAS: Activos titulizados Adquisición temporal de activos	103.961 - 103.961	EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS VALORES NEGOCIABLES: Bonos de titulación	105.424
OTROS CRÉDITOS	902	OTROS DÉBITOS	2.390
TESORERÍA	52.912		
TOTAL ACTIVO	158.228	TOTAL PASIVO	158.228

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

DEBE	Miles de Euros	HABER	Miles de Euros
GASTOS FINANCIEROS:		INGRESOS FINANCIEROS:	
Intereses de bonos	6.666	Intereses de los activos titulizados	5.180
Intereses de préstamos subordinados	2.444	Intereses de adquisición temporal de activos	1.050
	9.110	Otros ingresos financieros	1.352
		Intereses de contratos de permuta financiera de intereses	364
			8.946
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	350		
PÉRDIDAS POR CRÉDITOS	109	RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS FALLIDOS	-
GASTOS GENERALES:		OTROS INGRESOS:	
Comisiones	69	Comisión Variable	700
Otros gastos generales	8		
	77		
TOTAL DEBE	9.646	TOTAL HABER	9.646

f) Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales del ejercicio 2008 no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007.

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.

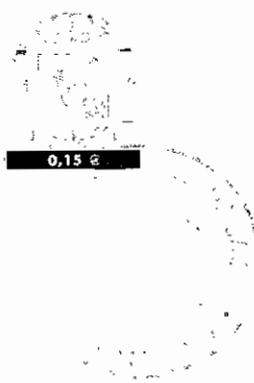
b) Gastos de establecimiento

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

09/2008



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).

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.

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, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, que establece el tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades en el 30%.

Dado que en el ejercicio 2008 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).

g) Comisión variable

La retribución variable como consecuencia de la intermediación financiera se determina como la diferencia entre los ingresos y los gastos devengados, que incluyen, entre otros, cualquier rendimiento o retribución, distinto de esta comisión variable a percibir por el cedente, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo, devengada en el periodo. Se exceptúan de dicha diferencia la propia comisión variable y el gasto por impuesto sobre beneficios.

Cuando la diferencia obtenida conforme al párrafo anterior sea negativa, dicha diferencia se repercute a los pasivos emitidos por el Fondo a través de la cuenta correctora de pasivo "Ajustes a pasivo según orden de

prelación de pagos" del pasivo del balance de situación, registrándose un ingreso en el epígrafe "Ingresos por ajustes a pasivo según el orden de prelación de pagos" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véanse Notas 1 y 11). Dicha repercusión se realiza comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, devengada y no liquidada en periodos anteriores, y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden inverso de prelación de pagos establecido contractualmente para cada fecha de pago.

4. Inversiones financieras- Activos titulizados

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del 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 2008 del saldo de este epígrafe del balance de situación se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2008	103.961
Amortizaciones (*)	(14.447)
Traspasos:	
A impagados	(65)
A fallidos	(236)
	(301)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	89.213

(*) De las que 11.069 miles de euros corresponden a amortizaciones anticipadas.

Durante el ejercicio 2008 se traspasaron a impagados, activos titulizados por importe de 150 miles euros, de los que 65 miles euros correspondían a principal y 85 miles euros a intereses (véase Nota 6).

Asimismo, durante el ejercicio 2008 se traspasaron a fallidos, activos titulizados por importe de 268 miles euros, de los que 236 miles euros correspondían a principal y 32 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).

Además, en el ejercicio 2008 se recuperaron fallidos por un importe de 5 miles de euros, de los que 4 miles de euros corresponden al principal y 1 miles de euros a intereses. Dicho importe se encuentra registrado en el epígrafe "Recuperación de fallidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas del ejercicio 2008.

Al 31 de diciembre de 2008, los activos titulizados presentan vencimientos comprendidos entre febrero de 2009 y agosto de 2038.

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

09/2008



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 2009.

El tipo de interés devengado por dichos activos durante el ejercicio 2008 ha sido del 5,78% anual. El importe devengado en el ejercicio 2008 por este concepto ha ascendido a 5.388 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 240 miles de euros se encuentran pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2008 (véase Nota 6).

5. Gastos de establecimiento

El movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe durante el ejercicio 2008 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2008	453
Amortizaciones (Nota 3-b)	(351)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	102

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 2008 es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de los activos titulizados (Nota 4)	240
Intereses devengados no vencidos de la cuenta de tesorería (Nota 7)	55
Intereses devengados no vencidos de la permuta financiera de intereses (Nota 12)	254
Intereses devengados no vencidos de adquisiciones temporales de activos (Nota 7)	3
Deudores de capital e intereses impagados (Nota 4)	150
Provisión de intereses devengados impagados (Nota 3-c)	(114)
	588

El Fondo ha registrado, durante el ejercicio 2008, una provisión por intereses impagados de los activos titulizados en situación de impago por importe de 114 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 2008 de los créditos fallidos:

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2008	109
Adiciones de fallidos	268
Recuperaciones de fallidos	(5)
Saldo al 31 de diciembre de 2008 (*)	372

(*) Saldos registrados fuera de balance

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

El saldo del capítulo "Treasurería" 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 2008 por este concepto ha ascendido a 880 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 55 miles de euros se encuentran pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2008 (véase Nota 6).

La rentabilidad media de esta cuenta durante el ejercicio 2008 ha sido del 3,682% anual.

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 2008, el Fondo de Reserva ascendía a 49.919 miles de euros y se encontraba materializado en adquisiciones temporales de activos.

En el ejercicio 2008, se han realizado adquisiciones temporales de activos cuyo movimiento se muestra a continuación:

09/2008

0,15 e

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2008	-
Compras	252.273
Ventas	(199.677)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	52.596

La rentabilidad media de las adquisiciones temporales de activos durante el ejercicio 2008 ha sido del 3,895% anual. El importe devengado en el ejercicio 2008 por este concepto ha ascendido a 1.153 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, de los que 3 miles se encuentran pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2008 (véase Nota 6).

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 2008, del importe total devengado (2.673 miles de euros) se encontraba pendiente de pago 453 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 2008, el Fondo ha amortizado 199 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.

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 2038, 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.

Durante el ejercicio 2008 y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los bonos de titulización no han sufrido modificaciones en la calificación crediticia otorgada por parte de la Agencia de Calificación.

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos en el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2008	105.424
Amortizaciones	(14.671)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	90.753

El interés devengado en el ejercicio 2008 por este concepto ha ascendido a 5.024 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 212 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2008 (véase Nota 10).

10. Otros débitos

La composición del saldo de este capítulo del balance de situación al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de:	
Bonos de titulización de activos (Nota 9)	212
Préstamos subordinados (Nota 8)	453
Intereses de permuta financiera de intereses (Nota 12)	834
	1.499
Cuentas a pagar:	
Gastos de elevación a público e inscripción de la cesión de los préstamos	713
Comisión gestora y gastos	7
Otros débitos	25
	745
	2.244



09/2008

0,15 €

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 2008 es la siguiente:

	Miles de Euros
Comisión variable – margen de intermediación (Nota 1)	153
Comisión Sociedad Gestora (Nota 1)	34
Comisión agente financiero	2
Comisión administración (Nota 1)	10
Comisión agencia de calificación	9
	208

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, único servicio prestado por dicho auditor.

- Otros Ingresos

El Fondo ha registrado en el epígrafe "Ingresos por ajustes a pasivo según el orden de prelación de pagos" de la cuenta de pérdidas y ganancias el margen de intermediación negativo correspondiente al ejercicio 2008, que se repercute a los pasivos emitidos por el Fondo a través de la cuenta correctora de pasivo "Ajustes a pasivo según orden de prelación de pagos" del pasivo del balance de situación (véanse Notas 1 y 3-g).

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 Ahorro 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 Ahorro 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 (214 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 5.365 y 5.579 miles de euros, respectivamente, de los que al 31 de diciembre de 2008 se encontraban pendientes de pago y cobro 834 y 254 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 2008 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.

14. Cuadro de financiación

A continuación se muestra el cuadro de financiación del Fondo correspondiente al ejercicio 2008:

	Miles de Euros
ORÍGENES:	
Dotación para la amortización de gastos de establecimiento (Nota 5)	351
Amortización y traspasos de activos titulizados (Nota 4)	14.748
Otros créditos	314
Tesorería	52.715
Total	68.128
APLICACIONES:	
Adquisiciones temporales de activos (Nota 7)	52.596
Ajustes a pasivo según orden de prelación de pagos (Nota 11)	516
Otros débitos	146
Amortización de préstamos subordinados (Nota 8)	199
Amortización de bonos de titulización (Nota 9)	14.671
Total	68.128

15. Acontecimientos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las notas anteriores.

09/2008

AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos

Informe de Gestión correspondiente al
Ejercicio Anual Terminado
el 31 de diciembre de 2008

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 2008, el saldo vivo de los activos ascendía a 89.213 miles de euros.

La tasa de amortización anticipada del activo ha sido del 10,83% durante este periodo contable lo que supone una variación respecto al ejercicio anterior de -82,88%.

La cantidad total de impagados acumulados hasta el 31 de diciembre de 2008 asciende a 150 mil euros lo que representa algo menos de un 0,167% sobre el saldo vivo de los activos. Existen activos clasificados como fallidos que ascienden al 31 de diciembre de 2008 a 372 mil euros lo que representa un 0,415% sobre el saldo vivo de los activos.

La vida media de la cartera de activos, al 31 de diciembre de 2008 es de 219,42 meses (18,28 años).

El tipo medio ponderado de la cartera de activos al 31 de diciembre de 2008 se sitúa en el 6,10%.

Al 31 de diciembre de 2008, el saldo vivo de los Bonos emitidos por el Fondo ascendía a 90.753 miles de euros. Se ha amortizado un total de 14.671 miles de euros y queda pendiente de amortizar el 19,09% del nominal de los bonos de titulización.

El Préstamo Subordinado se ha visto amortizado durante este periodo contable por importe de 199 miles de euros, con lo que el saldo del mismo al cierre del ejercicio es de 50.215 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2008, el saldo de la cuenta de Tesorería ascendía a 197 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.

Durante el ejercicio 2008, el Fondo ha pagado en concepto de comisión de gestión 34 miles de euros.

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 3 de abril de 2009, 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 15 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 13 páginas numeradas de la 1 a la 13 ambas incluidas.

Firmantes:


D. José Antonio Olavarrieta Arcos
Presidente


D. Francisco Javier Zoido Martinez
Vicepresidente


D. Roberto Aleu Sánchez
Consejero

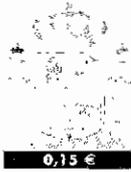

D. Antonio Fernández López
Consejero


D. José María Verdugo Arias
Consejero


D. Luis Sánchez-Guerra Roig
Consejero



09/2008



DILIGENCIA DE AUTENTICACION: Yo, Maria 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 diez folios de papel exclusivo para Documentos Notariales, serie y número: el del presente firmado, y los **nueve** anteriores en orden correlativo de numeración ascendente, figurando en el Libro Indicador, numero 487/1-1 de orden._____

Madrid, a 24 de abril de 2009.-

0,15
€
SERVICIO
LEGITIMACIÓN
LEGACIÓN AUTÓGRAFA



A110882805

FE PÚBLICA
NOTARIAL



0135464096

Handwritten signature and scribbles over the stamp area.



**AHORRO Y
TITULIZACIÓN**
S . G . F . T . , S . A .



9C7606899

P.º de la Castellana, 143 - 7.ª planta
28046 Madrid
Tel.: 91 531 13 87 *
Fax: 91 522 32 73

Mª ARACELI LEYVA LEÓN, SECRETARIA NO CONSEJERA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD "AHORRO Y TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.", con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, nº 143, 7ª Planta, con N.I.F. Nº A-80732142.

CERTIFICA:



- 1.- Que el día 23 de abril de 2009, estando reunidos en el domicilio social de la compañía, sito en Madrid, Paseo de la Castellana, nº 143, 7ª Planta, los socios que representan la totalidad del capital social de "AHORRO Y TITULIZACIÓN, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.", acordaron, por unanimidad, celebrar una Junta General Ordinaria con carácter universal de la misma.
- 2.- Que, conforme a las disposiciones legales y estatutarias, se designaron los cargos de Presidente y de Secretario y en el Acta de dicha Junta figura la lista de asistentes seguida de la firma de cada uno de ellos.
- 3.- Que entre los Puntos del Orden del Día se encuentra el Punto 9º, "Examen y aprobación, si procede, de las cuentas anuales y el informe de gestión del Fondo "AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos" correspondientes al ejercicio 2008.", bajo el cual los accionistas acordaron, por unanimidad, aprobar las cuentas anuales del Fondo "AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos", correspondientes al ejercicio 2008, las cuales vienen constituidas por los siguientes documentos:
 - a) Balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2008.
 - b) Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio 2008.
 - c) Informe de Gestión del ejercicio 2008.
- 4.- Que las cuentas anuales aprobadas se acompañan en las hojas anexas a esta certificación, sin numerar el Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, numeradas de la página 1 hasta la 12 la Memoria y numerada con la página 13 el Informe de Gestión.
- 5.- Que las cuentas anuales que se presentan a depósito, coinciden con las auditadas. Que se acompañan a esta certificación los siguientes documentos:
 - Un ejemplar de las cuentas anuales.
 - Un ejemplar del informe de gestión.
 - Un ejemplar del informe de los auditores de cuentas, debidamente firmado por éstos.

- 6.- Que las cuentas anuales y el informe de gestión fueron formulados por el Consejo de Administración el día 3 de abril de 2009, habiendo sido firmados dichos documentos por todos los miembros del Consejo de Administración vigente en esa fecha.

ASIMISMO CERTIFICA:

Que el Acta de la Junta se aprobó al finalizar la sesión por unanimidad de todos los asistentes, siendo suscrita por la Secretaria, con el Visto Bueno del Sr. Presidente.

Y para que así conste, expido la presente certificación, con el Vº Bº del Sr. Presidente, en Madrid, a 24 de abril de dos mil nueve.

Vº Bº

LA SECRETARIA

EL PRESIDENTE

SELLO DE
LEGITIMACIONES Y
LEGALIZACIONES



LEGITIMACIÓN

YO, MARIA BESCOS BADIA, Notaria de Madrid y de su Ilustre Colegio, DOY FE que considero legítimas las firmas que anteceden de Don José Antonio Olavarrieta Arcos, con DNI 50784127-N y de Doña María Araceli Leyva León, con DNI 52234482-X. por obrar ambas en mi protocolo. Anotado en el libro indicador con el número 488. En MADRID, a veinticuatro de abril de dos mil nueve.

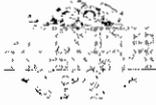
A190882805

FE PÚBLICA
NOTARIAL



0135464101

09/2008

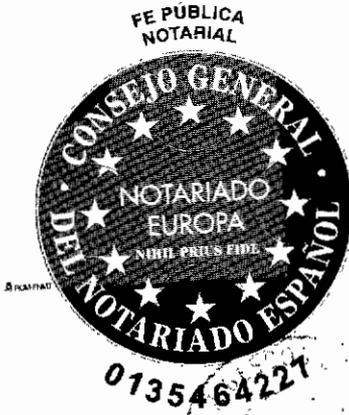


0,15 €

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 dos folios de papel exclusivo para Documentos Notariales, serie y número: el del presente firmado, y el anterior en orden correlativo de numeración ascendente, figurando en el Libro Indicador, numero 572/1-1 de orden._____

Madrid, a 24 de abril de 2009.-



0,15 €

SELO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES



A080882798

Handwritten signature and scribbles over the notary seal and stamp area.