

BANCAJA 4
FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

CUENTAS ANUALES
EJERCICIO 2003



BANCAJA 4 Fondo de Titulización Hipotecaria

Balance de Situación al 31 de diciembre en euros

ACTIVO	2003	2002
INMOVILIZADO	780.516.194,28	941.884.680,40
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	784.468,84	988.135,66
GASTOS DE CONSTITUCIÓN	784.468,84	988.135,66
INMOVILIZADO FINANCIERO	779.731.725,44	940.896.544,74
PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS	779.731.725,44	940.896.544,74
ACTIVO CIRCULANTE	52.721.357,34	72.430.410,75
DEUDORES	45.533.814,89	45.198.266,97
PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS	36.583.660,93	36.242.342,11
DEUDORES AMORTIZACIÓN E INTERESES VENCIDOS	303.884,64	258.167,25
PRINCIPALES COBRADOS PENDIENTES LIQUIDACIÓN	7.536.811,51	7.028.248,06
INTERESES COBRADOS PENDIENTES LIQUIDACIÓN	1.109.457,81	1.669.509,55
TESORERÍA	4.888.791,26	19.195.065,94
ENTIDADES DE CRÉDITO	4.888.791,26	19.195.065,94
AJUSTES POR PERIODIFICACIONES	2.298.751,19	8.037.077,84
INTERESES	2.298.751,19	8.037.077,84
TOTAL ACTIVO	833.237.551,62	1.014.315.091,15

PASIVO	2003	2002
EMISIÓN DE OBLIGACIONES	828.101.060,95	1.000.000.000,00
BONOS DE TITULIZACION TIPO DE INTERÉS VARIABLE	828.101.060,95	1.000.000.000,00
BONOS SERIE A	798.601.060,95	970.500.000,00
BONOS SERIE B	20.500.000,00	20.500.000,00
BONOS SERIE C	9.000.000,00	9.000.000,00
DEUDAS A L/P CON ENTIDADES DE CRÉDITO	801.594,22	1.022.000,00
PRÉSTAMO PARA GASTOS INICIALES	801.594,22	1.022.000,00
ACREEDORES A CORTO PLAZO	4.334.896,45	13.293.091,15
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	-	2.147,28
OTROS ACREEDORES	342.214,13	991.761,81
AJUSTES POR PERIODIFICACIONES	3.992.682,32	12.299.182,06
INTERESES	3.979.672,96	12.246.470,80
COMISIONES	13.009,36	52.711,26
TOTAL PASIVO	833.237.551,62	1.014.315.091,15

CUENTAS DE ORDEN	2003	2002
CUENTAS DE ORDEN	12.134.637,39	20.947.085,57
LÍMITE LÍNEA DE CRÉDITO SUBORDINANDO	8.000.000,00	8.000.000,00

PERMUTA FINANCIERA		
PERMUTA DE INTERESES A RECIBIR	932.611,16	5.869.779,64
PERMUTA DE INTERESES A PAGAR	3.202.026,23	7.077.305,93
TOTAL CUENTAS DE ORDEN	12.134.637,39	20.947.085,57

BANCAJA 4 Fondo de Titulización Hipotecaria

Cuentas de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre en euros

DEBE	2003	2002
GASTOS		
GASTOS FINANCIEROS	32.644.160,22	6.376.691,16
POR INTERESES	25.836.734,21	5.169.164,87
DE EMISIÓN DE BONOS	25.803.972,64	5.162.760,00
DE ENTIDADES DE CRÉDITO	32.761,57	6.404,87
OTRAS OPERACIONES FINANCIERAS	6.807.426,01	1.207.526,29
PERMUTA DE INTERESES (neto)	6.807.426,01	1.207.526,29
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	4.614.267,47	854.268,70
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	4.414.034,77	837.520,65
COMISIONES Y GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	4.397.278,98	837.520,65
COMISIÓN SOCIEDAD GESTORA	205.564,16	37.208,34
COMISIÓN ADMINISTRADOR	90.318,96	15.502,92
MARGEN INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	4.081.178,68	784.809,39
OTRAS COMISIONES Y GASTOS	20.217,18	-
SERVICIOS EXTERIORES	16.755,79	-
OTROS GASTOS POR SERVICIOS	16.755,79	-

HABER	2003	2002
INGRESOS		
INGRESOS FINANCIEROS	37.258.427,69	7.230.959,86
POR INTERESES	37.258.427,69	7.230.959,86
DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS	36.527.554,73	7.187.316,34
DE ENTIDADES DE CRÉDITO	730.872,96	43.643,52
RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	-	-

BANCAJA 4 FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA*Cuentas Anuales 2003*

DOTACIÓN AMORTIZACIONES	200.232,70	16.748,05
AMORTIZACIÓN GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	200.232,70	16.748,05
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	-	-
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	-	-
RESULTADOS DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)	-	-
TOTAL	37.258.427,69	7.230.959,86

PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	-	-
RESULTADOS DEL EJERCICIO (PERDIDAS)	-	-
TOTAL	37.258.427,69	7.230.959,86

MEMORIA

EJERCICIO 2003

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social.

BANCAJA 4 Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante el “Fondo”), se constituyó mediante escritura pública otorgada el 5 de noviembre de 2002 por Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, agrupando 15.992 Participaciones Hipotecarias emitidas por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja (en adelante “Bancaja”), por un importe total de 1.000.001.401,71 euros (ver nota 5).

Con fecha 5 de noviembre de 2002, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) verificó e inscribió en los registros oficiales los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondientes a la constitución del Fondo y la emisión de Bonos de Titulización Hipotecaria (los “Bonos”) con cargo al mismo por importe de 1.000.000.000 de euros (ver nota 9).

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado, carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Participaciones Hipotecarias que agrupa y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización Hipotecaria emitidos y el Préstamo para Gastos Iniciales, de tal forma que el valor patrimonial neto del fondo es nulo. Adicionalmente, el Fondo tiene concertado la Permuta de Intereses y el Crédito Subordinado que figuran en cuentas de orden, éste último por el principal no dispuesto.

Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo. Asimismo, de conformidad con la normativa legal aplicable, le corresponde en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante la “Sociedad Gestora”) figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 2.

b) Extinción y liquidación anticipada.

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las Participaciones Hipotecarias que agrupa. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del importe inicial; cuando por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole, se produjera una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo y; en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en suspensión de pagos o quiebra o su autorización revocada y no fuera designada una nueva sociedad gestora. En todo caso, la extinción del Fondo se producirá en la Fecha de Vencimiento Final (18 de junio de 2034).

c) Régimen ordinario de prelación de pagos del Fondo.

1. Origen.

Los fondos disponibles en cada Fecha de Pago (los “Fondos Disponibles”) para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención relacionadas a continuación en el apartado 2, serán los importes que habrán sido depositados en la Cuenta de Tesorería correspondientes a los siguientes conceptos:

- a) Los ingresos percibidos por reembolso del principal de las Participaciones Hipotecarias desde la Fecha de Pago anterior, exclusive, hasta la Fecha de Pago en curso, inclusive.
- b) Los ingresos percibidos por intereses ordinarios y de demora de las Participaciones Hipotecarias desde la Fecha de Pago anterior, exclusive, hasta la Fecha de Pago en curso, inclusive.
- c) Los rendimientos percibidos por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería.
- c) Las disposiciones del Crédito Subordinado, destinadas únicamente para hacer frente al pago de las obligaciones del Fondo (i) en los órdenes del 1º al 5º lugar y del 8º y 9º lugar, todos inclusive, del Orden de Prelación de Pagos o (ii), tratándose en la última Fecha de Pago o en la fecha de liquidación del Fondo, en los órdenes del 1º al 9º lugar, ambos inclusive.
- d) En caso de llegar a producirse la constitución del Fondo de Reserva, el importe correspondiente a la dotación del mismo.
- e) Las cantidades percibidas en virtud del Contrato de Permuta de Intereses.
- f) Cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo desde la Fecha de Pago anterior, exclusive, hasta la Fecha de Pago en curso, inclusive, incluyendo las que puedan resultar de la enajenación de inmuebles adjudicados al mismo, o explotación de los mismos.

2. Aplicación.

Los Fondos Disponibles se aplicarán en cada Fecha de Pago al cumplimiento, con independencia del momento de su devengo, de las obligaciones de pago o de retención exigibles en cada Fecha de Pago en el siguiente orden de prelación (el "Orden de Prelación de Pagos"), salvo la aplicación en el orden 1º que podrá tener lugar en cualquier momento de acuerdo con su exigibilidad:

- 1º. Pago de los impuestos y de los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y debidamente justificados, incluyendo la comisión de administración a favor de la misma, y el resto de gastos y comisiones por servicios, incluidos los derivados del Contrato de Agencia de Pagos. En este orden, sólo se atenderán a favor del Administrador y en relación con el Contrato de Administración los gastos que hubiere anticipado o suplido por cuenta del Fondo y las cantidades que correspondiera devolverle, todos ellos debidamente justificados.
- 2º. Pago de la cantidad del Contrato de Permuta de Intereses, y en el caso de resolución del citado Contrato por incumplimiento del Fondo, el pago de la cantidad a pagar por el Fondo que corresponda al pago liquidativo
- 3º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.
- 4º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B.
No obstante, se procederá al postergamiento de este pago al 8º lugar, si, en la Fecha de Determinación precedente, el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de los importes vencidos, fuera superior al 8,00% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, y si no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A o no se fuera a producir en la Fecha de Pago en curso.
- 5º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C.

No obstante, se procederá al postergamiento de este pago al 9º lugar, si, en la Fecha de Determinación precedente, el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de los importes vencidos, fuera superior al 5,45% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias, y si no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A y de la Serie B o no se fuera a producir en la Fecha de Pago en curso.

- 6°. Retención de la cantidad suficiente para mantener la dotación del Importe del Fondo de Reserva.
Esta aplicación sólo tendrá lugar en caso de haberse llegado a constituir el Fondo de Reserva mediante la disposición de la totalidad del Crédito Subordinado.
Asimismo, en la última Fecha de Pago o de liquidación del Fondo, esta aplicación no tendrá lugar.
- 7°. Amortización del principal de los Bonos de la Series A, B y C por la cantidad equivalente a la diferencia positiva existente entre (i) el Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos al día anterior a la Fecha de Pago en curso, y (ii) el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias a la Fecha de Pago en curso.

En función de la liquidez existente en cada Fecha de Pago, el importe efectivamente aplicado para la amortización del principal de los Bonos de la Series A, B y C constituirá los Fondos Disponibles para la Amortización que se aplicará a cada una de las Series de acuerdo con las reglas de distribución entre los Bonos de cada Serie.
- 8°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B cuando se produzca el postergamiento de este pago del 4°. lugar en orden de prelación conforme se establece en el citado lugar.
- 9°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C cuando se produzca el postergamiento de este pago del 5°. lugar en orden de prelación conforme se establece en el citado lugar
- 10°. Pago de los intereses devengados del Crédito Subordinado.
Esta aplicación no tendrá lugar en caso de haberse dispuesto la totalidad del Crédito Subordinado para la constitución del Fondo de Reserva a que hace referencia la aplicación en el orden 14°.
- 11°. Reembolso del principal dispuesto del Crédito Subordinado.
Esta aplicación no tendrá lugar en caso de haberse dispuesto la totalidad del Crédito Subordinado para la constitución del Fondo de Reserva a que hace referencia la aplicación en el orden 15°.
- 12°. Pago de los intereses devengados del Préstamo para Gastos Iniciales.
- 13°. Amortización del principal del Préstamo para Gastos Iniciales en la cuantía correspondiente a la amortización del mismo.
- 14°. Pago de los intereses devengados del Crédito Subordinado.
Esta aplicación sólo tendrá lugar en caso de haberse dispuesto la totalidad del Crédito Subordinado para la constitución del Fondo de Reserva y se realizará en sustitución del 10° lugar de este Orden de Prolación de Pagos.
- 15°. Amortización del principal del Crédito Subordinado en la cuantía correspondiente a la reducción, en su caso, del Importe del Fondo de Reserva en caso de llegar a constituirse.
Esta aplicación sólo tendrá lugar en caso de haberse dispuesto la totalidad del Crédito Subordinado para la constitución del Fondo de Reserva y se realizará en sustitución del 11° lugar de este Orden de Prolación de Pagos.
- 16°. Pago al Administrador en relación con el Contrato de Administración, de la comisión por la administración de los Préstamos Hipotecarios Participados.
En el caso de que tuviera lugar la sustitución de Bancaja en su actividad como Administrador de los Préstamos Hipotecarios Participados, en favor de otra entidad, el pago de la comisión de administración, que se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, ocupará el lugar contenido en el orden 1° anterior, junto con los restantes pagos incluidos en este lugar.
- 17°. Pago de la remuneración variable establecida por el Contrato de Intermediación financiera.

Cuando en un mismo orden de prelación existan débitos por diferentes conceptos y el remanente de los Fondos Disponibles no fuera suficiente para atender los importes exigibles de todos ellos, la aplicación del remanente de los Fondos Disponibles se realizará a prorrata entre los importes que sean exigibles de cada uno de ellos, procediéndose a la distribución del importe aplicado a cada concepto por el orden de vencimiento de los débitos exigibles.

Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre de cada Serie.

Los Fondos Disponibles para Amortización de los Bonos serán distribuidos entre las tres Series para su amortización de conformidad con las siguientes reglas:

- 1º. Hasta la primera Fecha de Pago (incluida), en la que el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B sea igual o mayor al 4,10% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos y el Saldo de Principal Pendiente de la Serie C sea igual o mayor al 1,80% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, los Fondos Disponibles para Amortización serán aplicados en su totalidad para la amortización de los Bonos de la Serie A.
- 2º. A partir de la Fecha de Pago posterior a aquélla en que las relaciones anteriores resultaren ser iguales o mayores a dichos 4,10% y 1,80%, respectivamente, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán a la amortización de las Series A, B y C, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dichas relaciones entre los Saldos de Principal Pendientes de la Serie B y de la Serie C y el Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos se mantengan en el 4,10% y en el 1,80%, respectivamente, o porcentaje superior más próximo posible.

No obstante, los Fondos Disponibles para Amortización no se aplicarán en la Fecha de Pago a la amortización de la Serie B y de la Serie C, destinándose en su totalidad a la amortización de la Serie A, si se produjera cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Que en la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en curso, el importe a que ascienda la suma del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de importes vencidos, fuera superior al 2,00% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias a esa misma fecha.
 - b) Que (i) el importe disponible del Crédito Subordinado fuese inferior al Importe Máximo del Crédito Subordinado por disposición del mismo, o (ii) en caso de haberse constituido el Fondo de Reserva, que el importe de dicho Fondo de Reserva fuese inferior al Importe del Fondo de Reserva requerido.
 - c) Que se produzca un Déficit de Amortización.
- 3º. En las posteriores Fechas de Pago a la primera Fecha de Pago en la que el importe del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias pendiente de amortización sea inferior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán exclusivamente a la amortización de la Serie A hasta su total amortización. Una vez amortizados en su totalidad los Bonos de la Serie A, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán exclusivamente a la amortización de la Serie B hasta su total amortización, y una vez amortizados en su totalidad los Bonos de la Serie B, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán exclusivamente a la amortización de la Serie C hasta su total amortización.

d) Activo del Fondo.

En su origen.

- (i) Las Participaciones Hipotecarias suscritas y agrupadas en el Fondo, representadas por un títulos nominativos unitarios, referidas a una participación del 100% sobre el principal e intereses, ordinarios y de demora, de los Préstamos Hipotecarios Participados.
- (ii) El importe a cobrar por el desembolso de la suscripción asegurada de cada una de las Series de los Bonos.

- (iii) Los gastos iniciales de constitución del Fondo y emisión de los Bonos activados.
- (iv) El saldo existente en la Cuenta de Tesorería bajo el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) integrado por las cantidades obtenidas del Préstamo para Gastos Iniciales.

Durante la vida del Fondo.

- (i) El Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias.
- (ii) El saldo pendiente de amortizar de los gastos iniciales activados.
- (iii) Los saldos de periodificación de intereses ordinarios y de demora devengados y no pagados de las Participaciones Hipotecarias que se corresponden con los aplicables a los Préstamos Hipotecarios Participados, y los restantes derechos conferidos al Fondo.
- (iv) Las viviendas que llegase a adjudicarse el Fondo en la eventual ejecución de las hipotecas inmobiliarias que garantizan los Préstamos Hipotecarios Participados, cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías hipotecarias o por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina del inmueble (en proceso de ejecución), adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial.
- (v) Los importes dispuestos del Crédito Subordinado.
- (vi) El resto de los saldos existentes en la Cuenta de Tesorería y sus intereses periodificados devengados y no vencidos, de acuerdo con el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería).
- (vii) El resto de saldos de periodificación de intereses e ingresos devengados y no vencidos.

e) Pasivo del Fondo.

En su origen.

- (i) La Emisión de Bonos que asciende a mil millones (1.000.000.000) de euros de valor nominal, representados mediante anotaciones en cuenta y constituida por tres Series de Bonos distribuidas de la siguiente manera:
 - Serie A por importe nominal total de novecientos setenta millones quinientos mil (970.500.000) euros integrada por nueve mil setecientos cinco (9.705) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta.
 - Serie B por importe nominal total de veinte millones quinientos mil (20.500.000) euros integrada por doscientos cinco (205) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta.
 - Serie C por importe nominal total de nueve millones (9.000.000) euros integrada por noventa (90) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta.
- (ii) El importe a pagar por la suscripción de las Participaciones Hipotecarias emitidas por Bancaja.
- (iii) El Préstamo para Gastos Iniciales destinado a la financiación de los gastos iniciales de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la adquisición de las Participaciones Hipotecarias.
- (iv) El Crédito Subordinado, como cuenta de orden por el importe no dispuesto destinado a atender el cumplimiento de determinadas obligaciones de pago o de retención del Fondo por insuficiencia de Fondos Disponibles o, en su caso, a la constitución del Fondo de Reserva.

Durante la vida del Fondo.

- (i) El Saldo de Principal Pendiente de los Bonos de cada una de las Series y los intereses periodificados devengados y no vencidos.
- (ii) El principal pendiente de reembolsar y los intereses periodificados devengados y no vencidos del Préstamo para Gastos Iniciales y, en caso de disposición, del Crédito Subordinado.
- (iii) Los saldos de periodificación por las comisiones y demás gastos establecidos en los diversos contratos de la operación, así como cualquier otro en que pueda incurrir el Fondo.

f) Ingresos del Fondo.

El Fondo dispondrá de los ingresos depositados en la Cuenta de Tesorería.

Los ingresos susceptibles de empleo para hacer frente a las obligaciones de pago del Fondo serán los siguientes:

- a) Las cantidades percibidas por reembolso del principal de las Participaciones Hipotecarias.
- b) Los intereses, tanto ordinarios como de demora, de las Participaciones Hipotecarias.
- c) El importe del Préstamo para Gastos Iniciales.
- d) Las disposiciones del Crédito Subordinado.
- e) Las cantidades a recibir, en su caso, en virtud de los términos del Contrato de Permuta de Intereses.
- f) Los rendimientos obtenidos por la inversión de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería.
- g) Cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo incluyendo las que puedan resultar de la enajenación de inmuebles adjudicados al Fondo, o explotación de los mismos.
- h) Las cantidades que configuren el Fondo de Reserva, en caso de llegar a constituirse.

g) Gastos con cargo al Fondo.

La Sociedad Gestora satisfará con cargo al Fondo todos los gastos necesarios para el funcionamiento de éste, tanto los gastos iniciales como los gastos ordinarios periódicos y extraordinarios que se devenguen a lo largo de la vida del mismo.

El Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.) que hubiera soportado el Fondo tendrá el carácter de gasto deducible a los efectos del Impuesto sobre Sociedades.

Gastos iniciales.

El pago de los gastos iniciales por la constitución del Fondo y emisión de los se realiza con el importe dispuesto del Préstamo para Gastos Iniciales y sin sujeción al Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

Gastos a lo largo de la vida del Fondo.

La Sociedad Gestora satisfará con cargo al Fondo todos los gastos necesarios para el funcionamiento de éste, tanto los ordinarios periódicos como los extraordinarios que se devenguen a lo largo de la vida del mismo, siendo atendidos según el Orden de Prelación de Pagos del Fondo que corresponda a cada uno de ellos. A modo meramente enunciativo, la Sociedad Gestora satisfará los siguientes gastos:

- a) Si fuera el caso, remanente de gastos iniciales de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos que hubiera excedido del importe del Préstamo para Gastos Iniciales.
- b) Gastos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento.
- c) Si fuera el caso, gastos derivados de la preparación y formalización por la modificación de la Escritura de Constitución y de los Contratos, así como por la celebración de contratos adicionales.
- d) Honorarios de las Agencias de Calificación por el seguimiento y el mantenimiento de la calificación de los Bonos.
- e) Gastos derivados de la amortización de los Bonos.
- f) Gastos relativos a la llevanza del registro contable de los Bonos por su representación mediante anotaciones en cuenta, su admisión a negociación en mercados secundarios organizados y el mantenimiento de todo ello.
- g) Gastos que puedan derivarse de la venta de las Participaciones Hipotecarias y de los activos remanentes del Fondo para la liquidación del mismo, incluyendo los derivados de la obtención de una línea de crédito.
- h) Gastos necesarios para instar la ejecución de los Préstamos Hipotecarios Participados y los derivados de las actuaciones recuperatorias que se requieran.
- i) Gastos derivados de la administración del Fondo y de los Préstamos Hipotecarios Participados.
- j) Gastos financieros de la Emisión de Bonos.
- k) Las cantidades a pagar, en su caso, en virtud del Contrato de Permuta de Intereses.
- l) Comisiones y gastos con cargo al Fondo por el resto de contratos de servicios y de operaciones financieras suscritos.
- m) Gastos derivados de los anuncios y notificaciones relacionados con el Fondo y/o los Bonos.
- n) Gastos de auditorías y de asesoramiento legal.
- o) En general, cualesquiera otros gastos soportados por el Fondo o por la Sociedad Gestora en representación y por cuenta del mismo.

h) Fondo de Reserva.

La Sociedad Gestora constituirá eventualmente un Fondo de Reserva con cargo a la disposición de la totalidad del importe disponible del Crédito Subordinado correspondiente a la fecha en que se produzca esta disposición en el caso de un descenso de la calificación de la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de Bancaja por debajo de P-1 o de F1 según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, en el plazo máximo de diez (10) Días Hábilés a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, salvo que Bancaja aporte a favor del Fondo y a su cargo una garantía o aval a primer requerimiento de una entidad cuya deuda a corto plazo posea una calificación mínima de P-1 y de F-1 según las escalas de calificación antes citadas, respectivamente, que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el importe de las disposiciones que pudiera solicitar a BANCAJA hasta el Importe Máximo del Crédito Subordinado disponible a la fecha de disposición correspondiente, todo ello sujeto a los términos y condiciones que fueren aprobados por las Agencias de Calificación para mantener las calificaciones asignadas a cada una de las Series de la Emisión de Bonos. (ver nota 4b).

Si procediera su constitución, las características del Fondo de Reserva serán las siguientes:

(i) Importe:

Posteriormente a su constitución, en cada Fecha de Pago, se dotará hasta alcanzar el importe que se establece a continuación con los Fondos Disponibles de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

El importe del Fondo de Reserva (el "Importe del Fondo de Reserva") será la menor de las cantidades siguientes:

- i) Ocho millones (8.000.000) de euros, equivalente al 0,80% del importe nominal de la Emisión de Bonos.
- ii) La cantidad mayor entre:
 - a) El 1,60% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos.
 - b) El 0,40% del importe nominal de la Emisión de Bonos.

No obstante lo anterior, el Importe del Fondo de Reserva no se reducirá y permanecerá en la cantidad que hubiera correspondido ser dotado en la anterior Fecha de Pago, cuando en una determinada Fecha de Pago concorra cualquiera de las circunstancias siguientes:

- i) Que en la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en curso, el importe a que ascienda la suma del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de importes vencidos, fuera superior al 1,00% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias a esa misma fecha.
- ii) Que se produzca un Déficit de Amortización.

No obstante, tanto el Importe del Fondo de Reserva como su regla de cálculo podrán reducirse, en una Fecha de Pago y a lo largo de la vida del Fondo, por autorización expresa y discrecional de las Agencias de Calificación.

(ii) Rentabilidad:

El importe de dicho Fondo de Reserva permanecerá depositado en la Cuenta de Tesorería, siendo objeto del Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería).

(iii) Destino:

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos.

i) Normativa legal.

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos se encuentra sujeta a la Ley española, y en concreto a lo establecido en la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, tal como ha sido modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, y conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre Emisiones y Ofertas Públicas de Venta de Valores tal como ha sido modificado por el Real Decreto 2590/1998, de 7 de diciembre, sobre modificación del régimen jurídico de los mercados de valores, así como en la Orden de 12 de julio de 1993 sobre Folletos Informativos y Otros Desarrollos del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, y la Circular 2/1994, de 16 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, así como por la propia escritura de constitución.

Todas las cuestiones, discrepancias, litigios y reclamaciones que pudieran derivarse de la constitución, administración y representación legal por la Sociedad Gestora del Fondo y de la emisión de Bonos, serán conocidas y falladas por los Juzgados y Tribunales españoles competentes.

j) Régimen de tributación.

El régimen fiscal vigente del fondo es el siguiente.

- (i) La constitución del Fondo está exenta del concepto "operaciones societarias", del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- (ii) El Fondo está sujeto al Impuesto sobre Sociedades al tipo general vigente en cada momento y que en la actualidad se encuentra fijado en el 35%.

- (iii) Respecto a los rendimientos de las Participaciones Hipotecarias, préstamos u otros derechos de crédito que constituyan ingreso del Fondo, no existirá obligación de retener ni de ingresar a cuenta.
- (iv) La administración del Fondo por la Sociedad Gestora está exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- (v) Las contraprestaciones satisfechas a los titulares de los valores que se emiten con cargo al Fondo tienen la consideración de rendimientos del capital mobiliario.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

Imagen fiel.

Las cuentas anuales adjuntas, han sido obtenidas de los registros contables del Fondo, incorporando ciertas reclasificaciones y presentándose de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en España, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2003 se emiten al objeto de cumplir las obligaciones de publicidad y verificación de la información contable contenida en la estipulación decimonovena de la escritura de constitución del Fondo.

Comparación de la información.

Como se indica en la nota 1.a) el fondo se constituyó durante el año 2002, por consiguiente el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y los cuadros de financiación del ejercicio 2002, recogen las operaciones realizadas por el Fondo únicamente desde el 5 de noviembre hasta el 31 de diciembre y, por ello, no es posible la comparación de la información con el ejercicio 2003, por ser este un ejercicio completo.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas siguiendo los principios y normas de valoración contenidos en el Plan General de Contabilidad en vigor:

a) Reconocimiento de ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos.

Los intereses correspondientes a las Participaciones Hipotecarias que se puedan encontrar en situación de impago serán periodificados en base a su devengo, excepto para aquellos casos en los que la garantía real sea insuficiente para cubrir el principal de la Participación Hipotecaria más los intereses impagados, situación en la que no se reconocen en el activo y tampoco se imputan a la cuenta de resultados hasta el momento del cobro.

b) Inmovilizado.

Gastos de establecimiento.

Corresponden a los gastos de constitución del Fondo que se registraron por su valor de coste. Se presentan netos de su amortización, la cual se efectúa linealmente desde la fecha de constitución hasta el 30 de noviembre de 2007, inclusive.

Inmovilizado financiero. Cartera de Participaciones Hipotecarias.

Se registran por el valor de adquisición de las Participaciones Hipotecarias adquiridas que coincide con su valor nominal.

Adicionalmente, se creará un fondo de insolvencias cuyo objeto será cubrir aquellas situaciones en las que se estime la dudosa recuperabilidad del importe pendiente, aplicando un criterio de máxima prudencia valorativa y conforme con la normativa legal vigente.

c) Tesorería. Entidades de crédito.

Se corresponde con los saldos depositados en las cuentas en entidades de crédito hasta su distribución o retención. Estos saldos incluyen, además de los ingresos obtenidos por el Fondo procedentes de las Participaciones Hipotecarias, las cantidades recibidas por la permuta financiera de intereses, los importes a que ascienda el Fondo de Reserva si llegara a constituirse y las retenciones a cuenta practicadas por el pago de intereses hasta que son ingresadas en el Tesoro Público.

d) Acreedores a largo plazo.

Bonos de Titulización Hipotecaria.

Se corresponde con la emisión de Bonos de Titulización Hipotecaria realizada que se encuentran registrados por el valor de reembolso.

Deudas con entidades de crédito.

Se corresponde con el importe dispuesto de los préstamos y créditos mantenidos con entidades de crédito.

e) Cuentas de periodificación.

Activo

Se corresponden principalmente con la periodificación lineal realizada de los intereses devengados por las Participaciones Hipotecarias, por la Permuta de Intereses y por los saldos depositados en cuentas en entidades de crédito.

Pasivo

Se corresponden con la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros registrando por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del Fondo, y con la periodificación lineal de los intereses de los Bonos, de créditos y préstamos mantenidos con entidades de crédito y de la Permuta de Intereses.

f) Impuesto sobre Sociedades.

El gasto en su caso por el Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el resultado económico, corregido por las diferencias permanentes con los criterios fiscales, las diferencias temporales entre los resultados económico y fiscal, que, si existen, dan lugar a impuestos anticipados o diferidos.

4. CONTRATOS SUSCRITOS PARA LA ADMINISTRACIÓN FINANCIERA Y OPERATIVA DEL FONDO

Con el fin de consolidar la estructura financiera del Fondo y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la Emisión de Bonos, así como complementar su administración, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procedió en el día de su constitución, a formalizar los contratos que se establecen a continuación.

La Sociedad Gestora, al objeto de que se cumpla la operativa del Fondo en los términos previstos en la Escritura de Constitución y de acuerdo con las condiciones que establezca la normativa vigente en cada momento, actuando por cuenta y en representación del Fondo, podrá en supuestos excepcionales prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo, sustituir a cada uno de los prestadores de los servicios al Fondo en virtud de los mismos e, incluso, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, incluidos nuevos contratos de línea de crédito, y modificar la Escritura de Constitución, siempre que haya sido comunicado previamente por la Sociedad Gestora a la CNMV u organismo administrativo competente y a las Agencias de Calificación, y que con tales modificaciones no se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación. La modificación de la Escritura de Constitución o de los contratos será comunicada por la Sociedad Gestora a la CNMV como hecho relevante o como suplemento al Folleto Informativo, según corresponda. La Escritura de Constitución o los contratos también podrán ser objeto de subsanación a instancia de la CNMV.

a) Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería).

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y Bancaja, celebraron un Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) en virtud del cual Bancaja garantiza una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en una cuenta financiera. En concreto, el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado y Cuenta de Tesorería determinará que en una cuenta financiera en euros, (la "Cuenta de Tesorería"), abierta en Bancaja, a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, serán depositadas todas las cantidades que reciba el Fondo, que en su mayor parte procederán de los siguientes conceptos:

- (i) importe efectivo por el desembolso de la suscripción de la Emisión de Bonos;
- (ii) reembolso del principal e intereses cobrados de las Participaciones Hipotecarias;
- (iii) en su caso, la disposición del principal del Crédito Subordinado y las cantidades que en cada momento compongan el Fondo de Reserva si llegara a constituirse;
- (iv) cualesquiera otras cantidades que correspondan a los Préstamos Hipotecarios Participados, así como por la enajenación o explotación de los inmuebles y bienes adjudicados, o en administración y posesión interina de los inmuebles en proceso de ejecución, así como todos los posibles derechos e indemnizaciones tanto las derivadas de los contratos de seguro de daños sobre los inmuebles hipotecados, como los derivados de cualquier derecho accesorio a los Préstamos Hipotecarios Participados, excluidas las comisiones establecidas en cada uno de ellos;
- (v) disposición del principal del Préstamo para Gastos Iniciales;
- (vi) las cantidades que sean abonadas al Fondo derivadas del Contrato de Permuta de Interés;
- (vii) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por los saldos habidos en la propia Cuenta de Tesorería; y
- (viii) las cantidades a que asciendan las retenciones a cuenta de los rendimientos de capital mobiliario que en cada Fecha de Pago corresponda efectuar por los intereses de los Bonos satisfechos por el Fondo, hasta que corresponda efectuar su ingreso a la Administración Tributaria.

Bancaja garantiza un tipo de interés nominal anual, variable trimestralmente y con liquidación trimestral, igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses. Los intereses devengados se liquidan los días 17 de marzo, 17 de junio, 17 de septiembre y 17 de diciembre de cada año, y se calculan tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses,

y (ii) un año compuesto de trescientos sesenta (360) días. La primera fecha de liquidación de intereses tendrá lugar el 17 de marzo de 2003.

En el supuesto de que la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de Bancaja experimentara, en cualquier momento de la vida de los Bonos, un descenso en su calificación situándose por debajo de P-1 o de F1, según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, la Sociedad Gestora, en un plazo máximo de diez (10) Días Hábiles a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, deberá poner en práctica, previa consulta a las Agencias de Calificación, alguna de las opciones descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de este Contrato:

- a) Obtener de una entidad con calificación crediticia mínima de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de P-1 y de F1, según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, y siempre sujeto a la aprobación de las Agencias de Calificación, un aval a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por Bancaja de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de las calificaciones P-1 o F1 por parte de Bancaja.
- b) Trasladar la Cuenta de Tesorería del Fondo a una entidad cuya deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada posea una calificación mínima P-1 y F1, según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, y contratar la máxima rentabilidad posible para sus saldos, que podrá ser diferente a la contratada con Bancaja en virtud de este Contrato.
- c) Obtener de Bancaja o de un tercero, garantía pignoratícia a favor del Fondo sobre activos financieros de calidad crediticia no inferior a la de la Deuda Pública del Estado español, por importe suficiente para garantizar los compromisos establecidos en este Contrato.
- d) En caso de que no fueran posibles las opciones anteriores en los términos previstos, la Sociedad Gestora podrá invertir los saldos, por períodos máximos trimestrales, en activos de renta fija en euros a corto plazo emitidos por entidades que como mínimo cuenten con las calificaciones P-1 y F1 de la deuda a corto plazo, según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, incluyendo valores a corto plazo emitidos por el Estado español, pudiendo darse por tanto, en este supuesto también, que la rentabilidad obtenida sea diferente a la obtenida inicialmente con Bancaja en virtud de este Contrato.
- e) En ambas situaciones b) y d), la Sociedad Gestora con posterioridad trasladará los saldos de nuevo a Bancaja bajo el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería), en el caso de que la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de Bancaja alcanzara nuevamente las calificaciones P-1 y F1 según las escalas citadas anteriormente.

b) Contrato de Crédito Subordinado.

La Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, con Bancaja un contrato de crédito subordinado de carácter mercantil (el "Contrato de Crédito Subordinado") que se aplicará en cada Fecha de Pago, junto al resto de los Fondos Disponibles, a atender el cumplimiento de determinadas obligaciones de pago o de retención del Fondo, según el Orden de Prelación de Pagos, por insuficiencia del resto de Fondos Disponibles, sin que, en ningún caso, el otorgamiento de dicho Crédito suponga garantizar el buen fin de los Préstamos Hipotecarios Participados.

Importe Máximo del Crédito Subordinado.

El Importe Máximo del Crédito será, en cada momento, igual a la menor de las siguientes cantidades:

- (i) Ocho millones (8.000.000) de euros, equivalente al 0,80% del importe nominal de la Emisión de Bonos.
- (ii) La cantidad mayor entre:
 - a) El 1,60% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos.
 - b) El 0,40% del importe nominal de la Emisión de Bonos.

No obstante lo anterior, el Importe Máximo del Crédito Subordinado no se reducirá y permanecerá en la cantidad establecida que hubiera correspondido en la anterior Fecha de Pago si en una determinada Fecha de Pago se produjera cualquiera de las circunstancias siguientes:

- i) Que en la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en curso, el importe a que ascienda la suma del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de importes vencidos, fuera superior al 1,00% del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias a esa misma fecha.
- ii) Que se produzca un Déficit de Amortización.

No obstante, el Importe Máximo del Crédito podrá reducirse, en una Fecha de Pago y a lo largo de la vida del Fondo, por autorización expresa y discrecional de las Agencias de Calificación.

Disposición.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, efectuará disposiciones del Crédito con el límite del Importe Máximo del Crédito, siempre que los Fondos Disponibles en una Fecha de Pago, excluidos los importes disponibles con cargo al Crédito, no permitan hacer frente al pago de las obligaciones del Fondo (i) en los órdenes del 1º al 5º lugar y del 8º y 9º lugar, todos inclusive, del Orden de Prelación de Pagos o (ii), tratándose en la última Fecha de Pago o en la fecha de liquidación del Fondo, en los órdenes del 1º al 9º lugar, ambos inclusive.

En el caso de un descenso de la calificación de la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de Bancaja por debajo de P-1 o de F1 según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, la Sociedad Gestora deberá efectuar la disposición de la totalidad del importe disponible hasta el Importe Máximo del Crédito correspondiente a la fecha en que se produzca esta disposición destinándolo a la constitución de un Fondo de Reserva, en un plazo máximo de diez (10) Días Hábiles a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, salvo que Bancaja aporte a favor del Fondo y a su cargo una garantía o aval a primer requerimiento de una entidad cuya deuda a corto plazo posea una calificación mínima de P-1 y de F1 según las escalas de calificación antes citadas, que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el importe de las disposiciones que pudiera solicitar a Bancaja hasta el Importe Máximo del Crédito disponible a la fecha de disposición correspondiente, todo ello sujeto a los términos y condiciones que fueren aprobados por las Agencias de Calificación para mantener las calificaciones asignadas a cada una de las Series de la Emisión de Bonos.

Amortización.

El Fondo reembolsará cualquier disposición efectuada con cargo al Crédito en cualquier Fecha de Pago en que los Fondos Disponibles, excluidos los importes disponibles con cargo al Crédito, permitan hacer frente a su pago en el orden de aplicación previsto conforme al Orden de Prelación de Pagos.

No obstante, en caso de producirse la disposición de la totalidad del Importe Máximo del Crédito como consecuencia del descenso de la calificación de Bancaja y la constitución del Fondo de Reserva, el reembolso se efectuará en cada una de las Fechas de Pago en una cuantía igual a la diferencia positiva existente entre el Importe del Fondo de Reserva requerido a la Fecha de Pago anterior y el Importe del Fondo de Reserva requerido a la Fecha de Pago en curso, y en el orden de aplicación previsto para este supuesto conforme al Orden de Prelación de Pagos.

Rendimiento financiero.

El Crédito Subordinado devengará un interés nominal anual, determinado trimestralmente para cada periodo de devengo de intereses (diferente a los Periodos de Devengo de Intereses establecidos para los Bonos), que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del 1,00%. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo. Los intereses devengados se liquidan los días 18 de marzo, 18 de junio, 18 de septiembre y 18 de diciembre de cada año y se abonan al vencimiento en la Fecha de Pago

correspondiente. Se calculan tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días. La primera fecha de liquidación de intereses tendrá lugar el 18 de marzo de 2003.

c) Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales.

La Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, con Bancaja un contrato de préstamo de carácter mercantil por importe de un millón veintidós mil (1.022.000) euros (el “Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales”) que fue destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias.

El Préstamo devengará un interés nominal anual, determinado trimestralmente para cada periodo de devengo de intereses (diferente a los Periodos de Devengo de Intereses establecidos para los Bonos), que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del 1,00%. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo. Los intereses devengados se liquidan los días 18 de marzo, 18 de junio, 18 de septiembre y 18 de diciembre y se abonan al vencimiento en la Fecha de Pago correspondiente. Se calculan tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días. La primera fecha de liquidación de intereses tendrá lugar el 18 de marzo de 2003.

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago, se acumularán devengando un interés de demora al mismo tipo que el del préstamo y se abonarán, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos, en la Fecha de Pago inmediatamente posterior.

La amortización se efectuará trimestralmente en cada una de las Fechas de Pago de la forma siguiente:

- (i) La parte del principal del Préstamo que hubiera sido realmente utilizada para financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, y a financiar parcialmente la suscripción de las Participaciones Hipotecarias, se amortizará en veinte (20) cuotas trimestrales consecutivas y de igual importe, en cada Fecha de Pago, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera Fecha de Pago, 18 de marzo de 2003, y las siguientes hasta la Fecha de Pago correspondiente al 18 de diciembre de 2007, inclusive.
- (ii) En caso de que una parte del principal del Préstamo no resultare utilizada por ser el principal del Préstamo superior a los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, y a la suscripción parcial de las Participaciones Hipotecarias requeridos, la parte del principal del Préstamo que no hubiese sido utilizada se amortizará en la primera Fecha de Pago, 18 de marzo de 2003.

El abono de los intereses y de la amortización del principal del préstamo se realizará únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

d) Contrato de Permuta de Intereses.

La Sociedad Gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, con Bancaja, un contrato de permuta financiera de intereses (el “Contrato de Permuta de Intereses”) conforme al modelo de Contrato Marco de Operaciones Financieras (CMOF) de la Asociación Española de Banca, cuyas características más relevantes se describen a continuación.

En virtud del Contrato de Permuta, el Fondo realizará pagos a Bancaja calculados sobre el tipo de interés de los Préstamos Hipotecarios Participados, y como contrapartida Bancaja realizará pagos al Fondo calculados sobre el tipo de interés nominal medio ponderado de las Series de los Bonos, todo ello según lo descrito a continuación.

Parte A : El Fondo, representado por la Sociedad Gestora.

Parte B : Bancaja.

1. Fechas de liquidación.

Las fechas de liquidación coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos, esto es, los días 18 de marzo, 18 de junio, 18 de septiembre y 18 de diciembre de cada año, o, en caso de no ser alguna de estas fechas un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior

2. Periodos de liquidación.

Parte A:

Los periodos de liquidación para la Parte A serán los días efectivamente transcurridos entre dos fechas de liquidación consecutivas, excluyendo la primera e incluyendo la última. Excepcionalmente, el primer periodo de liquidación para la Parte A tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Constitución del Fondo (incluida) y el 18 de marzo de 2003 (incluido).

Parte B:

Los periodos de liquidación para la Parte B serán los días efectivamente transcurridos entre dos fechas de liquidación consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer periodo de liquidación para la Parte B tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso de la Emisión de Bonos (incluida) y el 18 de marzo de 2003 (excluido).

3. Nocional de la Permuta.

Será la media diaria durante el periodo de liquidación que vence del Saldo Vivo las Participaciones Hipotecarias que no se encuentren con retrasos en el pago de los importes vencidos por más de noventa (90) días.

4. Cantidades a pagar por la Parte A.

Será el resultado de aplicar el Tipo de Interés de la Parte A al Nocional de la Permuta en función del número de días del periodo de liquidación.

4.1 Tipo de Interés de la Parte A.

Será en cada fecha de liquidación el tipo de interés anual que resulte de dividir (i) la suma de los intereses percibidos de las Participaciones Hipotecarias e ingresados al Fondo durante el periodo de liquidación que vence, entre (ii) el Nocional de Permuta, multiplicado por el resultado de dividir 360 entre el número de días del periodo de liquidación.

5. Cantidades a pagar por la Parte B.

Será el resultado de aplicar el Tipo de Interés de la Parte B al Nocional de la Permuta en función del número de días del periodo de liquidación.

5.1 Tipo de Interés de la Parte B.

Será para cada periodo de liquidación el tipo de interés anual que resulte de sumar (i) el tipo de interés nominal aplicable a cada Serie de Bonos determinado para el Periodo de Devengo de Intereses en curso, ponderado por el Saldo de Principal Pendiente de cada Serie durante el Periodo de Devengo de Intereses en curso más (ii) un 0,50%.

Si en una fecha de liquidación el Fondo no dispusiera de liquidez suficiente para efectuar el pago de la totalidad de la cantidad que le correspondiera satisfacer a Bancaja, el Contrato de Permuta quedará resuelto. En caso de resolución, el Fondo asumirá la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del Contrato de Permuta, y todo ello de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos. Sin perjuicio de lo anterior, salvo en una situación permanente de alteración del equilibrio financiero del Fondo, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tratará de contratar un nuevo contrato de permuta.

En el caso de un descenso de la calificación de la deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada de Bancaja por debajo de A1 o de A+ según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, y

en el plazo máximo de diez (10) Días Hábiles desde el día en que tuviera lugar la notificación de dicha circunstancia, Bancaja asumirá el compromiso irrevocable de realizar alguna de las siguientes opciones: (i) constituir un depósito de efectivo o de valores a favor del Fondo por un importe igual al valor de mercado de la Permuta que satisfaga a Moody's y Fitch, (ii) que una tercera entidad, con una calificación de su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada igual o superior A1 o de A+ según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, garantizara el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, (iii) que una tercera entidad, con una calificación de su deuda a largo plazo igual o superior a A1 o de A+ según las escalas de calificación de Moody's y de Fitch, respectivamente, asumiera su posición contractual y le sustituyera antes de dar por resuelto el Contrato de Permuta con Bancaja; todo ello sujeto a los términos y condiciones que estime pertinentes la Sociedad Gestora y las Agencias de Calificación para mantener las calificaciones asignadas a cada una de las Series de los Bonos. Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta de Bancaja.

La ocurrencia, en su caso, de la resolución anticipada del Contrato de Permuta no constituirá en sí misma una causa de Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos y Liquidación Anticipada del Fondo, salvo que en conjunción con otros eventos o circunstancias relativos a la situación patrimonial del Fondo se produjera una alteración sustancial o permanente de su equilibrio financiero.

e) *Contrato de Administración de los Préstamos Hipotecarios Participados y Depósito de las Participaciones Hipotecarias.*

Bancaja, entidad emisora de las Participaciones Hipotecarias a ser suscritas por el Fondo, de acuerdo con lo previsto en la Escritura de Constitución y de conformidad con el Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, sobre la regulación de determinados aspectos del Mercado Hipotecario, modificado por el Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, suscribirá con la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, el Contrato de Administración de los Préstamos Hipotecarios Participados y Depósito de las Participaciones Hipotecarias (el "Contrato de Administración") en virtud del cual Bancaja (en cuanto a este Contrato el "Administrador"), conservará como mandatario de la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo, (i) la guarda y custodia de las Participaciones Hipotecarias, (ii) la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios Participados; y (iii) recibirá, en gestión de cobro, en nombre del Fondo, cuantas cantidades sean satisfechas por los Deudores en virtud de los Préstamos Hipotecarios Participados objeto de las Participaciones Hipotecarias.

El Administrador percibirá por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago y durante el periodo de vigencia del Contrato de Administración, una comisión de administración subordinada igual al 0,01% anual, IVA incluido en caso de no exención, que se devengará sobre los días efectivos transcurridos y sobre el Saldo Vivo medio diario de las Participaciones Hipotecarias que administre durante cada Periodo de Devengo de Intereses. Si el Administrador fuera sustituido en dicha labor de administración, caso de ser ello posible por modificación de la legislación actual, y adecuado por las circunstancias que concurrieran en el Administrador que pudieran impedir o dificultar el desarrollo correcto de dicha administración, la Sociedad Gestora estará facultada para modificar el porcentaje de comisión anterior en favor de la entidad sustituta hasta un máximo del 0,10% anual.

Si el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, por carecer de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo, no abonara en una Fecha de Pago la totalidad de la comisión debida, las cantidades no pagadas se acumularán sin penalidad alguna a la comisión que deba abonarse en las siguientes Fechas de Pago, procediéndose a su abono en ese mismo momento.

f) *Contrato de Dirección, Aseguramiento y Colocación de la Emisión de Bonos.*

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebró un Contrato de Dirección, Aseguramiento y Colocación de la Emisión de Bonos con Dresdner Kleinwort Wasserstein y Bancaja como Entidades Directoras y Entidades Aseguradoras y Colocadoras, y con CDC Ixis Capital Markets y HSBC como Entidades Aseguradoras y Colocadoras, por el cual las Entidades Aseguradoras y Colocadoras procedieron a la colocación de la Emisión de Bonos, y a suscribir en su propio nombre la cantidad de Bonos que quedara pendiente de serlo, al finalizar el Periodo de Suscripción, hasta sus respectivos compromisos de aseguramiento.

Las Entidades Aseguradoras y Colocadoras percibieron con cargo al Fondo una comisión de aseguramiento y colocación del 0,05% sobre el importe nominal de la Emisión de Bonos.

Las Entidades Directoras no percibieron remuneración por la dirección de la emisión de Bonos.

g) Contrato de Agencia de Pagos de los Bonos.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebró con Bancaja un contrato de agencia de pagos para realizar el servicio financiero de la Emisión de Bonos que se emiten con cargo al Fondo (el “Contrato de Agencia de Pagos”).

Las obligaciones contenidas en este Contrato son resumidamente las siguientes:

- i) En cada una de las Fechas de Pago de los Bonos, efectuar el pago de intereses y de reembolso del principal de los Bonos, una vez deducido el importe total de la retención a cuenta por rendimientos del capital mobiliario que proceda efectuarse de acuerdo con la legislación fiscal aplicable.
- ii) En cada una de las Fechas de Fijación del Tipo de Interés, comunicar a la Sociedad Gestora el Tipo de Interés de Referencia determinado que servirá de base para el cálculo del tipo de interés nominal aplicable a cada una de las Series de los Bonos.

En el supuesto de que la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de Bancaja experimentara, en cualquier momento de la vida de los Bonos, un descenso en las calificaciones asignadas por Moody's y por Fitch, la Sociedad Gestora, atendiendo los criterios de las Agencias de Calificación, podrá revocar la designación de Bancaja como Agente de Pagos, procediendo a designar a otra entidad en sustitución.

En contraprestación a los servicios a realizar por el Agente de Pagos, el Fondo satisfará al mismo en cada Fecha de Pago de los Bonos durante la vigencia del contrato, una comisión del 0,01%, impuestos incluidos en su caso, sobre el importe que se distribuirá a los titulares de los Bonos en cada Fecha de Pago, que se pagará en la misma Fecha de Pago, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

h) Contrato de Intermediación Financiera.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebró con Bancaja un Contrato de Intermediación Financiera destinado a remunerar por el proceso de intermediación financiera desarrollado y que ha permitido la transformación financiera definitiva de la actividad del Fondo, la suscripción por éste de las Participaciones Hipotecarias y la satisfactoria calificación asignada a cada una de las Series de los Bonos.

Bancaja tendrá derecho a percibir del Fondo una remuneración variable y subordinada que se determinará anualmente en una cuantía igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre los ingresos y gastos devengados por el Fondo de acuerdo con su contabilidad y previos al cierre de cada ejercicio económico, minorada, en su caso, por el importe correspondiente a bases imponibles negativas de ejercicios anteriores, que pueda ser compensado para corregir el resultado contable del ejercicio a efectos de la liquidación anual del Impuesto sobre Sociedades. Los pagos parciales que por este concepto pudieran realizarse en cada Fecha de Pago, calculados al último día del mes anterior a la Fecha de Pago y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo, tendrán la consideración de pagos a cuenta de la remuneración anual.

Asimismo, cuando al cierre de un ejercicio económico del Fondo, el importe a que ascienda la remuneración anual fuera inferior al importe total de los pagos trimestrales realizados a cuenta durante dicho ejercicio económico en cada una de las Fechas de Pago, Bancaja estará obligado, a solicitud de la Sociedad Gestora, a reintegrar al Fondo la diferencia entre los importes trimestrales recibidos a cuenta y la remuneración anual que corresponda. En ningún caso, el reintegro al Fondo podrá exceder del importe del pago a cuenta realizado hasta ese momento correspondiente al ejercicio económico de que se trate.

En caso de que el Fondo, conforme al Orden de Prelación de Pagos, no dispusiera en una Fecha de Pago de liquidez suficiente para satisfacer la totalidad de la remuneración, el importe que hubiera quedado sin pagar se acumulará sin penalidad alguna a la remuneración que corresponda pagar en la siguiente Fecha de Pago, hasta su pago total.

5. INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

El inmovilizado financiero está compuesto por las Participaciones Hipotecarias emitidas por Bancaja que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribió al momento de la constitución de éste.

La adquisición ascendió a 15.992 Participaciones Hipotecarias por un importe nominal y efectivo de 1.000.001.401,71 euros.

Las Participaciones Hipotecarias tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representadas por 15.992 títulos nominativos y referidas a una participación del cien por cien sobre el principal e intereses ordinarios y de demora de cada uno de los Préstamos Hipotecarios Participados.
- El tipo de interés nominal de cada préstamo hipotecario participado y, por consiguiente, de cada Participación Hipotecaria es variable a lo largo de la vida del préstamo. De acuerdo con cada uno de los contratos de los Préstamos Hipotecarios Participados, el tipo de interés se determina periódicamente a partir de un índice o tipo de referencia más un margen o diferencial.

El tipo de interés aplicable a los Préstamos Hipotecarios están referenciados a los siguientes índices o tipos de referencia del mercado hipotecario, establecidos en el apartado 3 de la norma sexta bis de la Circular nº. 8/1990, de 7 de septiembre, del Banco de España:

Tipo MIBOR a 1 año.

Tipo EURIBOR a 1 año (denominado “Referencia interbancaria a un año”).

Indicador CECA, tipo activo.

Tipo medio de los préstamos hipotecarios, a más de tres años, de cajas de ahorro.

- El tipo de interés nominal medio ponderado de la cartera de Préstamos Hipotecarios Participados al 31 de diciembre de 2003 es del 3,54%.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de cada uno de los Préstamos Hipotecarios Participados y dan derecho al Fondo, como titular de la Participación Hipotecaria, a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la entidad emisora por los Préstamos Hipotecarios Participados, así como la totalidad de los intereses, incluidos los de demora, las indemnizaciones de los seguros de daños y las cantidades recuperadas en ejecuciones judiciales o extrajudiciales o los inmuebles adjudicados por este proceso.
- Los Préstamos Hipotecarios Participados fueron concedidos con el objeto de financiar a particulares la adquisición, construcción o rehabilitación de viviendas situadas en España o son subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores de viviendas..
- Los préstamos están garantizados con primera hipoteca sobre el pleno dominio del inmueble, debidamente constituida y registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad.
- La entidad emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los Deudores hipotecarios, ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales, ni se establecen pactos de recompra de tales participaciones.
- La custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios Participados se atribuye por contrato a la entidad emisora, Bancaja (ver nota 4e).
- Las Participaciones Hipotecarias se encuentran depositadas en Bancaja (ver nota 4e).

- Las condiciones que deben cumplir los Préstamos Hipotecarios Participados, según se recogen en la escritura de constitución del Fondo, fueron verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por la firma Deloitte & Touche Auditores, S.L., emitiendo un informe a tal efecto.

El movimiento de este epígrafe ha sido el siguiente:

	Plazo Vencimiento		Total
	Largo	Corto	
Saldo al 31 de diciembre de 2002	940.896,55	36.242,34	977.138,89
Traspaso de corto a largo	36.242,34	-36.242,34	-
Amortizaciones:			
• Amortización cuota ordinaria	-35.729,13	-	-35.729,13
• Amortización anticipada total	-103.804,90	-	-103.804,90
• Amortización anticipada parcial	-21.289,47	-	-21.289,47
Traspaso de largo a corto	-36.583,66	36.583,66	-
Saldo al 31 de diciembre de 2003	779.731,73	36.583,66	816.315,39
Importes en miles de euros			

En la amortización de cuota ordinaria se recoge el importe de las cuotas vencidas cobradas y no cobradas, siendo éstas últimas dadas de baja de la cartera y traspasadas al epígrafe de deudores, deudores por amortización e intereses vencidos (ver nota 6b).

El saldo al cierre del ejercicio correspondiente al principal a amortizar en las cuotas con vencimiento en el año 2004, ascendía a 36.583,66 miles de euros que se traspasan al epígrafe de deudores (ver nota 6a), siendo la fecha del último vencimiento de las Participaciones Hipotecarias el 5 de junio de 2032.

Al 31 de diciembre de 2003, la rúbrica "Ajustes por periodificación" del activo del balance de situación adjunto, incluye intereses devengados no vencidos correspondientes a las Participaciones Hipotecarias por importe de 1.363,15 miles de euros (ver nota 8).

6. DEUDORES

a) Participaciones Hipotecarias.

El saldo que figura en el balance corresponde al principal a amortizar en las cuotas con vencimiento en el año 2004, que asciende a 36.583,66 miles de euros. Este importe no figura incluido en inmovilizaciones financieras (ver nota 5).

b) Deudores por amortización e intereses vencidos.

El saldo que figura en balance se corresponde con el importe pendiente al 31 de diciembre de 2003 de las cuotas vencidas y no cobradas de las Participaciones Hipotecarias, por impago de los prestatarios.

El movimiento habido hasta el 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

	Principal	Intereses	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2002	123,49	134,68	258,17
Adiciones	3.958,18	3.652,40	7.610,58
Recuperaciones	-3.912,47	-3.652,40	-7.564,87
Saldo al 31 de diciembre de 2003	169,20	134,68	303,88

Importes en miles de euros

La situación de impagados en función de la antigüedad de cada cuota vencida y no pagada, total o parcialmente, es la siguiente:

	Recibos (cuotas)	Principal	%	Intereses ordinarios	%
• Hasta 1 mes	720	119.123,89	70,40	90.639,69	67,30
• De 1 a 2 meses	182	28.935,01	17,10	21.791,04	16,18
• De 2 mes a 3 meses	56	8.946,03	5,29	7.068,45	5,25
• De 3 meses a 6 meses	53	7.445,38	4,40	8.625,15	6,40
• De 6 meses a 12 meses	33	4.597,86	2,72	6.210,32	4,61
• Más de 12 meses	3	153,25	0,09	348,57	0,26
Total	1.047	169.201,4	100,00	134.683,22	100,00
		2			
Importes en euros					

c) *Otros deudores.*

- El saldo que figura en balance se corresponde con los cobros de principal e intereses realizados por los Deudores hipotecarios que se encuentran pendientes de abono al Fondo y que corresponderá efectuarlo en la fecha establecida en el contrato de Administración de los Préstamos Hipotecarios Participados.

7. TESORERÍA

El saldo que figura en balance, se corresponde con el depósito de los saldos de la Cuenta de Tesorería que devenga un interés variable.

La Cuenta de Tesorería está abierta en Bancaja en virtud del Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (ver nota 4a).

El movimiento de este epígrafe es el que aparece a continuación:

CUENTA DE TESORERÍA	Movimientos	Saldos
• Saldo al 31 de diciembre de 2002		19.195,07
Ingresos	238.335,37	
Retiros	-252.641,65	
• Saldo al 31 de diciembre de 2003		4.888,79
Importes en miles de euros		

El importe de los intereses devengados no vencidos al 31 de diciembre de 2003 que asciende a 2,99 miles de euros, se encuentran registrados en la rúbrica de ajustes por periodificaciones del activo del balance de situación (ver nota 8).

8. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN (ACTIVO)

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2003, es la siguiente:

Intereses devengados pendientes de vencimiento de:	Importes
• Participaciones Hipotecarias (ver nota 5)	1.363,15
• Permutas de Intereses	932,61
• Entidades de crédito (ver nota 7)	2,99
Total	2.298,75
	Importes en miles de euros

9. BONOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de tres series de Bonos de Titulización Hipotecaria, que tiene las siguientes características:

Bonos Serie A:

Importe nominal	970.500.000,00 euros	
Número de bonos	9.705	
Importe nominal unitario	100.000 euros	
Interés nominal anual	Variable, determinado trimestralmente. Interés resultante de la suma del Tipo de Interés de Referencia, EURIBOR a 3 meses de vencimiento, y un margen.	
Margen	0,25%	
Periodicidad de pago	Trimestral	
Fechas de Pago de intereses y amortización	18 de marzo, 18 de junio, 18 de septiembre y 18 de diciembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.	
Amortización	Se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago desde su inicio hasta completar su importe nominal total, por el importe de los Fondos Disponibles para la Amortización aplicado en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie A, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie A mediante la reducción del nominal de cada Bono. La primera Fecha de Pago de amortización de los Bonos de la Serie A corresponderá al 18 de marzo de 2003.	
Agencias de Calificación	Moody's Investors Service España S.A. Moody's	Fitch Ratings España S.A. Fitch
Calificación inicial	Aaa	AAA
Calificación actual	Aaa	AAA

Bonos Serie B:

Importe nominal	20.500.000,00 euros	
Número de bonos	205	
Importe nominal unitario	100.000 euros	
Interés nominal anual	Variable, determinado trimestralmente. Interés resultante de la suma del Tipo de Interés de Referencia, EURIBOR a 3 meses de vencimiento, y un margen.	

Margen	0,53%	
Periodicidad de pago	Trimestral	
Fechas de Pago de intereses y amortización	18 de marzo, 18 de junio, 18 de septiembre y 18 de diciembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.	
Amortización	<p>Se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago desde su inicio hasta completar su importe nominal total, por importe el importe de los Fondos Disponibles para la Amortización aplicado en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie B, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie B mediante la reducción del nominal de cada Bono.</p> <p>La primera amortización de los Bonos de la Serie B tendrá lugar en la Fecha de Pago posterior a la Fecha de Pago en la que el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B sea igual o mayor al 4,10% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos. A partir de esta Fecha de Pago, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán a la amortización de las Series A, B y C, en su caso, distribuyéndose proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los Saldos de Principal Pendiente de la Serie B y de la Emisión de Bonos se mantenga en el 4,10%, o porcentaje superior más próximo posible.</p> <p>No obstante, la amortización de los Bonos de la Serie B podrá interrumpirse en determinadas circunstancias previstas en la reglas de distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre los Bonos de cada Serie del Orden de Prelación de Pagos del Fondo.</p>	
Subordinación	Los Bonos de la Serie B se encuentran postergados en el pago de intereses y de reembolso del principal, respecto a los Bonos de la Serie A, de conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.	
Agencia de calificación	Moody's Investors Service España S.A. Moody's	Fitch Ratings España S.A. Fitch
Calificación inicial	A2	A+
Calificación actual	A2	A+

Bonos Serie C:

Importe nominal	9.000.000,00 euros	
Número de bonos	90	
Importe nominal unitario	100.000 euros	
Interés nominal anual	Variable, determinado trimestralmente. Interés resultante de la suma del Tipo de Interés de Referencia, EURIBOR a 3 meses de vencimiento, y un margen.	
Margen	1,15%	
Periodicidad de pago	Trimestral	
Fechas de Pago de intereses y amortización	18 de marzo, 18 de junio, 18 de septiembre y 18 de diciembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.	

Amortización	<p>Se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago desde su inicio hasta completar su importe nominal total, por el importe de los Fondos Disponibles para la Amortización aplicado en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie C, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie C mediante la reducción del nominal de cada Bono.</p> <p>La primera amortización de los Bonos de la Serie C tendrá lugar en la Fecha de Pago posterior a la Fecha de Pago en la que el Saldo de Principal Pendiente de la Serie C sea igual o mayor al 1,80% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos. A partir de esta Fecha de Pago, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán a la amortización de las Series A, B y C, en su caso, distribuyéndose proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los Saldos de Principal Pendiente de la Serie C y de la Emisión de Bonos se mantenga en el 1,80%, o porcentaje superior más próximo posible.</p> <p>No obstante, la amortización de los Bonos de la Serie C podrá interrumpirse en determinadas circunstancias previstas en la reglas de distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre los Bonos de cada Serie del Orden de Prelación de Pagos del Fondo.</p>		
Subordinación	<p>Los Bonos de la Serie C se encuentran postergados en el pago de intereses y de reembolso del principal, respecto a los Bonos de la Series A y B, de conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos del Fondo</p>		
Agencia de calificación	Moody's Investors Service España S.A.	Fitch Ratings España S.A.	
	Moody's	Fitch	
Calificación inicial	Baa2	BBB+	
Calificación actual	Baa2	BBB+	

Amortización de las tres Series de Bonos

a) Amortización final

La Fecha de Vencimiento Final y consecuentemente, la amortización definitiva de los Bonos es el 18 de junio de 2034 o, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, proceda a amortizar con anterioridad la presente Emisión de Bonos.

b) Amortización parcial

Con independencia de la Fecha de Vencimiento Final y sin perjuicio de la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos en caso de Liquidación Anticipada del Fondo, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, procederá a efectuar amortizaciones parciales de los Bonos de cada Serie en las Fechas de Pago por el importe de los Fondos Disponibles para Amortización conforme al Orden de Prelación de Pagos del Fondo (ver nota 1c).

c) Amortización anticipada de los Bonos.

Con independencia de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de amortizar los Bonos de cada Serie en la Fecha de Vencimiento Final o de las amortizaciones parciales en cada Fecha de Pago, la Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV estará facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada, en una Fecha de Pago, de la totalidad de la Emisión de Bonos en los supuestos de Liquidación Anticipada (ver nota 1b).

La emisión de los Bonos se realizó al 100% de su valor nominal, es decir, cien mil euros por bono, libre de impuestos y gastos para el suscriptor.

Los Bonos están representados en anotaciones en cuenta, siendo Iberclear, la entidad encargada de la llevanza de su registro contable.

Asimismo, los Bonos están admitidos a cotización en AIAF Mercado de Renta Fija que tiene reconocido oficialmente su carácter de mercado secundario oficial de valores.

El movimiento de este epígrafe ha sido el siguiente:

	SERIE A	SERIE B	SERIE C	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2002	970.500,00	20.500,00	9.000,00	1.000.000,00
• Amortizaciones:	171.898,94	-	-	171.898,94
Saldo al 31 de diciembre de 2003	798.601,06	20.500,00	9.000,00	828.101,06
Importes en miles de euros				

Al 31 de diciembre de 2003 se han devengado costes financieros no vencidos de Bonos de Titulización Hipotecaria por importe de 776,66 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Ajustes por periodificación" en el pasivo del balance de situación adjunto (ver nota 11b).

10. DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO

Línea de Crédito Subordinado

La situación al 31 de diciembre de 2003 de la línea de Crédito Subordinado (ver nota 4b) es la siguiente:

	Límite	Dispuesto	Tipo	Vencimiento
Línea de Crédito Subordinado	8.000,00	-	3,145 % Euribor 3Meses + 1,00%	Hasta el 18.06.2034 o fecha de liquidación anticipada.
Importes en miles de euros				

Durante el ejercicio 2003 la línea de Crédito Subordinado no ha tenido movimiento.

Préstamo para Gastos Iniciales

La situación al 31 de diciembre de 2003 del Préstamo para Gastos Iniciales (ver nota 4c) es la siguiente:

	Saldo	Tipo interés	Vencimiento
Préstamo para Gastos Iniciales	801,59	3,145 % Euribor 3Meses + 1,00%	Hasta el 18.12.2007 o fecha de liquidación anticipada.
Importes en miles de euros			

El movimiento del Préstamo para Gastos Iniciales ha sido el siguiente:

PRÉSTAMO PARA GASTOS INICIALES	Importes
Saldo al 31 de diciembre de 2002	1.022,00

• Disposiciones	-
• Amortizaciones	-220,41
• Liquidación intereses	38,19
• Pago intereses	-38,19

Saldo al 31 de diciembre de 2003 **801,59**

Importes de miles de euros

Al 31 de diciembre de 2003 existen intereses devengados y no vencidos del Préstamo para Gastos Iniciales por importe de 0,98 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe “Ajustes por periodificación” en el pasivo del balance de situación adjunto (ver nota 11b).

11. ACREEDORES A CORTO PLAZO

a) Otros acreedores.

La composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

	Importes
Deudas por la remuneración del Contrato de Intermediación Financiera	281,51
Otras deudas	60,70
Saldo al 31 de diciembre de 2003	342,21
Importes en miles de euros	

b) Ajustes por periodificación (Pasivo).

La composición de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2003 es la siguiente:

Intereses y comisiones devengadas pendientes de vencimiento	Importes
Intereses de:	
Préstamo para Gastos Iniciales (ver nota 10)	0,98
Bonos de Titulización Hipotecaria (ver nota 9)	776,66
Permuta de Intereses	3.202,03
Total	3.979,67
Comisiones de:	
Administración Préstamos Hipotecarios Participados	3,17
Gestión del Fondo	8,03
Otras comisiones	1,81
Total	13,01
Total	3.992,68
Importes en miles de euros	

12. CUENTAS DE ORDEN

El detalle de este epígrafe del Balance de situación adjunto es el siguiente:

CUENTAS DE ORDEN	Importes
Línea de Crédito Subordinado	
Límite línea de Crédito Subordinado	8.000,00
Permuta Financiera	
Permuta de Intereses a recibir	932,61
Permuta de Intereses a pagar	3.202,03
Total	12.134,64
Importes en miles de euros	

Permuta de Intereses.

El importe de los intereses devengados no vencidos al 31 de diciembre de 2003 de la parte correspondiente a la cobertura de la permuta financiera de intereses a pagar asciende a 3.202,03 miles de euros y se encuentra registrado en la rúbrica de ajustes por periodificaciones del pasivo (ver nota 11c).

El importe de los intereses devengados no vencidos al 31 de diciembre de 2003 de la parte correspondiente a la cobertura de la permuta financiera de intereses a cobrar asciende a 932,61 miles de euros y se encuentra registrado en la rúbrica de ajustes por periodificaciones del activo (ver nota 8).

El importe que figura en la cuenta de pérdidas y ganancias de 6.807,43 miles de euros se corresponde con el quebranto neto del ejercicio, representado por unos ingresos de 29.695,45 miles de euros y unos costes de 36.502,88 miles de euros.

13. SITUACIÓN FISCAL

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El Fondo tiene pendientes de inspección todos los impuestos que le son aplicables desde el momento de su constitución. En opinión de los miembros de la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, no existen contingencias que pudieran derivarse del año abierto a inspección.

La declaración del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2003 que será presentada por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, no contempla diferencias entre el resultado contable y la base imponible fiscal.

14. REMUNERACIÓN DE AUDITORES

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2003 han ascendido a 2,40 miles de euros.

15. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre de 2003 hasta la formulación por la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo digno de mención, en relación a las mismas.

16. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

Dada la actividad que desarrolla el Fondo, éste no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente Memoria de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

17. CUADRO DE FINANCIACIÓN

El cuadro de financiación al 31 de diciembre de 2003 es el siguiente:

BANCAJA 4 Fondo de Titulización Hipotecaria
Cuadro de Financiación al 31 de diciembre en euros

APLICACIONES DE FONDOS	2003	2002	ORÍGENES DE FONDOS	2003	2002
Recursos aplicados en las operaciones	-	-	Recursos procedentes de las operaciones	200.232,70	16.748,05
Gastos de establecimiento y formalización de deuda	-	1.004.883,71	Gastos de establecimiento y formalización de deuda	3.434,12	-
Adquisiciones del inmovilizado financiero			Deudas a largo plazo		
Participaciones hipotecarias	-	1.000.001.401,71	Bonos de titulización hipotecaria	-	1.000.000.000,00
			Préstamo Gastos Iniciales	-	1.022.000,00
Amortización o traspaso a corto plazo de:			Amortización o traspaso a corto plazo de:		
Deudas a largo plazo			Inmovilizaciones financieras		
De Bonos de titulización hipotecaria	171.898.939,05	-	De Participaciones hipotecarias	161.164.819,30	59.104.856,97
De Préstamo Gastos Iniciales	220.405,78	-			
Total aplicaciones de fondos	172.119.344,83	1.001.006.285,42	Total orígenes de fondos	161.368.486,12	1.060.143.605,02
Exceso de orígenes sobre aplicaciones	-	59.137.319,60	Exceso aplicaciones sobre orígenes	10.750.858,71	-

BANCAJA 4 Fondo de Titulización Hipotecaria
Cuadro de Financiación al 31 de diciembre en euros
(continuación)

A) VARIACIONES DEL CAPITAL CIRCULANTE	2003		2002	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Deudores	335.547,92		45.198.266,97	-
Acreeedores	651.694,96		-	993.909,09
Tesorería		14.306.274,68	19.195.065,94	-
Ajustes por periodificaciones	2.568.173,09			4.262.104,22
Totales	3.555.415,97	14.306.274,68	64.393.332,91	5.256.013,31
Variación de Capital Circulante	10.750.858,71	-	-	59.137.319,60

B) AJUSTES A REALIZAR PARA LLEGAR A LOS RECURSOS DE LAS OPERACIONES	2003	2002
Resultado del ejercicio	0,00	0,00
Aumentos:		
Dotaciones a la amortización		
- Gastos de constitución	200.232,70	16.748,05
Total aumentos	200.232,70	16.748,05

Recursos procedentes de las operaciones (Total)	200.232,70	16.748,05
--	-------------------	------------------

FIRMA POR LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN DELEGADA DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

D. Roberto Vicario Montoya
Presidente

D. José Miguel Raboso Díaz, en representación de Citibank España, S.A. (excusa su asistencia por motivos profesionales y delega su representación y voto en D. Mario Masiá Vicente).

D. Mario Masiá Vicente

D. Juan Ortueta Monfort (excusa su asistencia por encontrarse fuera de España)

D^a. Carmen Pérez de Muniaín Marzana (excusa su asistencia por motivos profesionales y delega su representación y voto en D. Mario Masiá Vicente)

D. Pedro M^a. Urresti Laca, en representación de J.P. Morgan España, S.A.

DILIGENCIA: Tras la formulación por la Comisión Delegada del Consejo de Administración de Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, en sesión de 26 de abril de 2004, de las Cuentas Anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria) de "BANCAJA 4 Fondo de Titulización Hipotecaria" correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2003, contenidas en las 30 páginas anteriores, numeradas de la 1 a la 30, el Presidente y los Vocales que constituían la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la citada Sociedad en la fecha citada han firmado el presente documento, haciéndose constar las ausencias de las firmas que se indican por motivos profesionales que les impiden estar en el lugar de celebración (lo que se hace constar a los efectos de lo dispuesto en el artículo 171.2 del TRLSA), siendo autógrafas de los mismos las firmas manuscritas que preceden.

Madrid, 26 de abril de 2004

Belén Rico Arévalo.
Secretaria no Consejera

BANCAJA 3
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

INFORME DE GESTIÓN
EJERCICIO 2003

FORMULADO POR



INFORME DE GESTIÓN**EJERCICIO 2003**

BANCAJA 3 Fondo de Titulización de Activos (el “Fondo”) se constituyó mediante escritura pública otorgada el 29 de julio de 2002 por Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, agrupando 13.589 préstamos hipotecarios concedidos por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja (“Bancaja”) a personas físicas y cedidos al Fondo (“Préstamos Hipotecarios iniciales”) mediante la emisión por Bancaja en esa misma fecha de participaciones hipotecarias (“Participaciones Hipotecarias”), por un importe total de 520.884.293,07 euros.

Asimismo, con fecha 31 de julio de 2002, se procedió a la emisión de los Bonos de Titulización por un importe nominal total de 520.900.000,00 euros integrados por 5.001 Bonos de la Serie A, 104 Bonos de la Serie B y 104 Bonos de la Serie C, representados en anotaciones en cuenta de 100.000,00 euros de valor unitario.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó e inscribió en los registros oficiales los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondientes a la constitución del Fondo y a la emisión de Bonos de Titulización.

El Fondo está regulado por Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulización, por la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulación Hipotecaria regulaciones posteriores, así como por la propia escritura de constitución.

El Fondo, de conformidad con el artículo 1 del Real Decreto 926/1998, constituye un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica, y tiene el carácter de abierto y renovable por el activo, de conformidad con el artículo 4.1.b) del Real Decreto 926/1998, integrado por los Préstamos Hipotecarios iniciales cedidos mediante la emisión de Participaciones Hipotecarias que agrupó en el momento de la constitución y, como renovación por amortización ordinaria o anticipada y parcial o total del activo, por los Préstamos Hipotecarios adicionales o las Participaciones Hipotecarias que ulteriormente adquiera, y en cuanto a su pasivo, por los Bonos que emitidos y por el Préstamo para Gastos Iniciales, de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo es nulo. Adicionalmente el Fondo concierne el Crédito Subordinado y la Permuta Financiera de Intereses que figuran en cuentas de orden.

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las Participaciones Hipotecarias que hubiere adquirido. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente, entre otras causas, cuando el importe de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre y cuando puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas y cada una de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos emitidos.

El Fondo está sometido al tipo general del Impuesto de Sociedades y exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transacciones y Actos Jurídicos Documentados. Las contraprestaciones satisfechas a los titulares de los bonos tienen la consideración de rendimientos de capital mobiliario y por tanto están sujetos a retención a cuenta, en los términos y con las exenciones previstos en la legislación vigente en cada momento.

Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo. Asimismo, de conformidad con la normativa legal aplicable, le corresponde en calidad de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante la “Sociedad Gestora”) figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 2.

La Sociedad Gestora con el fin de consolidar su estructura financiera y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la Emisión de Bonos, así como complementar la administración del Fondo, suscribió a la constitución del Fondo los contratos que a continuación se enumeran con indicación de las Entidades de contrapartida:

• Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería)	Bancaja
• Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Principales)	Bancaja
• Crédito Subordinado	Bancaja
• Préstamo para Gastos Iniciales	Bancaja
• Permuta Financiera de Intereses	Bancaja
• Administración y Gestión de los Préstamos Hipotecarios y Depósito de las Participaciones Hipotecarias	Bancaja
• Dirección, Aseguramiento y Colocación de la Emisión de Bonos	Credit Suisse First Boston (Europe) Ltd. y Bancaja
• Agencia de Pagos de los Bonos	Bancaja.
• Intermediación Financiera	Bancaja

1. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

Las Participaciones Hipotecarias que se agruparon en el Fondo en su constitución fueron 13.589, cuyo capital ascendió a 520.884.293,07 euros. Posteriormente, dado el carácter abierto del activo del Fondo, la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo realizará en cada Fecha de Pago durante el Periodo de Restitución sucesivas adquisiciones de Préstamos Hipotecarios adicionales de Bancaja, con el objeto de restituir la disminución del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias a consecuencia de las amortizaciones experimentadas por éstas tanto sean ordinarias como anticipadas totales o parciales.

Todos los Préstamos Hipotecarios son préstamos con garantía hipoteca inmobiliaria concedidos por Bancaja a particulares y cedidos al Fondo mediante la emisión por Bancaja de Participaciones Hipotecarias. La cesión al Fondo de cada Préstamo Hipotecario se realiza por el cien por ciento del principal, y de los intereses ordinarios y de demora.

1) Movimiento de la cartera de Participaciones Hipotecarias.

El movimiento mensual de la cartera de Participaciones Hipotecarias, incluidas las cuotas de principal vencidas y no cobradas, es el siguiente:

	Participaciones Vivas	Hipotecarias Adquisiciones	Amortización de principal		Principal pendiente amortizar		Principal (2) medio anual
			Ordinaria (1)	Anticipada	Saldo (fin de mes)	% (factor)	
29.07.2002					520.884.293,07	100,00	
2002	14.197	29.069.588,70	12.443.179,41	22.439.083,67	515.071.618,69	98,88	511.015.697,31
2003	15.447	97.327.252,57	35.340.588,56	63.866.153,35	513.192.129,35	98,52	505.164.255,85
Total		126.396.841,27	47.783.767,97	86.305.237,02			
2003 Ene	14.084		2.622.828,59	4.856.582,41	507.592.207,69	97,45	
Feb	13.966		2.613.489,40	4.741.144,96	500.237.573,33	96,04	
Mar	14.553	23.481.756,90	2.689.476,38	5.216.996,03	515.812.857,82	99,03	
Abr	14.426		2.803.273,78	4.644.752,77	508.364.831,27	97,60	
May	14.287		2.801.125,47	5.164.148,08	500.399.557,72	96,07	
Jun	15.100	23.401.122,76	2.918.839,66	5.360.514,45	515.521.326,37	98,97	
Jul	14.898		3.043.431,95	7.674.794,06	504.803.100,36	96,91	
Ago	14.788		3.040.995,48	3.774.441,53	497.987.663,35	95,60	
Sept	15.358	25.300.659,37	3.124.821,64	4.695.132,65	515.468.368,43	98,96	
Oct	15.174		3.223.498,04	6.104.312,38	506.140.558,01	97,17	
Nov	15.027		3.217.766,15	4.141.372,05	498.781.419,81	95,76	
Dic	15.447	25.143.713,54	3.241.042,02	7.491.961,98	513.192.129,35	98,52	
Total		97.327.252,57	35.340.588,56	63.866.153,35			
Importes en euros							

Notas: (1) Incluye cuotas de principal vencidas y no cobradas

(2) En 2002, principal medio entre el 29.07.2002 y el 31.12.2002

2) *Morosidad.*

La distribución de los saldos vencidos pendientes de pago de las Participaciones Hipotecarias en función de la antigüedad de cada cuota vencida y no cobrada total o parcialmente al cierre del ejercicio, es la siguiente:

Antigüedad Deuda	Número Recibos	Importe Impagado			Importe en Dudosos			Importe Provisionado
		Principal	Intereses ordinarios	Total	Principal	Intereses	Total	
Hasta 1 mes	405	60.638,93	23.497,79	84.136,72				
De 1 a 2 meses	59	9.052,35	4.530,34	13.582,69				
De 2 a 3 meses	15	2.912,01	898,59	3.810,60				
De 3 a 6 meses	9	2.861,62	882,77	3.744,39				
De 6 a 12 meses	12	4.316,81	1.525,20	5.842,01				
Más de 12 meses	4	456,04	176,72	632,76				
Totales	504	80.237,76	31.511,41	111.749,17				
Importes en euros								

La distribución por la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada de las Participaciones Hipotecarias en situación de impago, con información del principal pendiente de vencer es la siguiente:

Antigüedad Deuda	Número Préstamos	Importe impagado			Deuda Pendiente vencer	Deuda Total	Valor Tasación Inmueble	% Deuda / v. tasación
		Principal	Intereses ordinarios	Total				
Hasta 1 mes	347	49.850,14	16.864,23	66.714,37	10.234.113,11	10.300.827,48	23.059.021,32	44,67
De 1 a 2 meses	44	12.227,32	7.796,68	20.024,00	1.498.069,69	1.518.093,69	2.734.934,11	55,51
De 2 a 3 meses	11	6.341,82	2.382,08	8.723,90	320.288,09	329.011,99	745.672,12	44,12
De 3 a 6 meses	2	2.102,99	1.346,21	3.449,20	137.110,35	140.559,55	196.199,46	71,64
De 6 a 12 meses	1	7.585,91	2.343,95	9.929,86	51.993,22	61.923,08	119.913,97	51,64
Más de 12 meses	1	2.129,58	778,26	2.907,84	12.197,09	15.104,93	24.047,02	62,81
Totales	406	80.237,76	31.511,41	111.749,17	12.253.771,55	12.365.520,72	26.879.788,00	46,00
Importes en euros								

3) *Estados de la cartera de Participaciones Hipotecarias al 31 de diciembre de 2003 según las características más representativas.**Índices de referencia.*

La totalidad de las Participaciones Hipotecarias son a interés variable, efectuándose la determinación del tipo de interés nominal anualmente como máximo, de acuerdo con la escritura de cada Préstamo Hipotecario participado.

La distribución de la cartera según el índice de referencia que sirve de base para la determinación del tipo de interés es la siguiente:

Índice Referencia	Número	%	Principal pendiente vencer	%	% Tipo Interés Nominal	Margen s/índice Referencia
Índice CECA	276	1,79	3.606.792,03	0,70	5,50	0,39 %
EURIBOR 1 año	4.134	26,76	183.407.334,12	35,74	3,56	0,99 %
MIBOR 1 año	6.936	44,90	205.335.332,92	40,01	3,61	1,01 %
Índice MHCA	4.101	26,55	120.842.670,28	23,55	4,10	0,10 %
Total Cartera	15.447	100,00	513.192.129,35	100,00	3,72	0,78 %
Importes en euros					Medias ponderadas por principal pendiente	

Índice EURIBOR 1 año: la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación.

Índice MIBOR 1 año: la media simple de los tipos de interés diarios de las operaciones a plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios, durante los días hábiles del mes legal correspondiente. No obstante, en los días hábiles que no se hayan cruzado operaciones, se tomará el tipo contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósitos en euros a plazo de un año (Euribor). Los tipos diarios son, a su vez, los tipos medios ponderados por el importe de las operaciones.

Indicador CECA: 90% redondeado a octavos de punto, de la media simple correspondiente a la media aritmética, eliminando los valores extremos, de los préstamos personales formalizados mensualmente por plazos de un año a menos de tres años y a la media aritmética, eliminando los valores extremos, de los préstamos con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda libre formalizados mensualmente por plazos de tres años o más.

Tipo Mercado Hipotecario de Cajas de Ahorro: tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de cajas de ahorro definido como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes al que se refiere el índice por el conjunto de cajas de ahorro. Dicho tipo lo publica mensualmente el Banco de España.

Capital pendiente.

El importe individual del principal pendiente de vencer de cada uno de los Préstamos Hipotecarios participados se encuentra entre 1,31 y 226.710,48 euros. La distribución de la cartera por el principal pendiente de vencer es la siguiente:

Intervalo Principal pendiente	SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm	%	Principal pendiente	%	Núm	%	Principal pendiente	%	Núm	%	Principal pendiente	%
0 - 6.010,12	862	5,58	3.069.610,51	0,60	367	2,59	1.436.306,58	0,28	250	1,84	987.676,42	0,19
6.010,12 - 12.020,24	1.468	9,50	13.535.932,43	2,64	970	6,83	9.084.158,28	1,76	740	5,45	6.987.901,42	1,34
12.020,24 - 18.030,36	1.885	12,20	28.610.162,34	5,57	1.589	11,19	24.024.655,65	4,66	1.396	10,27	21.319.907,07	4,09
18.030,36 - 24.040,48	2.096	13,57	44.107.447,08	8,59	1.907	13,43	40.177.939,22	7,80	1.720	12,66	36.471.947,80	7,00
24.040,48 - 30.050,60	1.940	12,56	52.231.946,52	10,18	1.924	13,55	51.932.663,28	10,08	1.794	13,20	48.503.519,43	9,31
30.050,60 - 36.060,72	1.665	10,78	54.924.371,78	10,70	1.567	11,04	51.701.259,20	10,04	1.591	11,71	52.585.923,58	10,10
36.060,72 - 42.070,84	1.316	8,52	51.214.660,14	9,98	1.374	9,68	53.532.005,89	10,39	1.322	9,73	51.548.452,06	9,90
42.070,84 - 48.080,96	1.065	6,89	47.805.067,10	9,32	1.102	7,76	49.559.362,30	9,62	1.140	8,39	51.302.076,34	9,85
48.080,96 - 54.091,08	823	5,33	41.996.237,96	8,18	832	5,86	42.370.499,07	8,23	878	6,46	44.743.007,43	8,59
54.091,08 - 60.101,20	568	3,68	32.300.261,24	6,29	678	4,78	38.543.921,51	7,48	714	5,25	40.684.285,80	7,81
60.101,20 - 66.111,32	459	2,97	28.924.999,96	5,64	473	3,33	29.757.557,03	5,78	504	3,71	31.771.175,02	6,10
66.111,32 - 72.121,44	325	2,10	22.445.308,14	4,37	381	2,68	26.226.078,72	5,09	415	3,05	28.635.383,55	5,50
72.121,44 - 78.131,56	242	1,57	18.192.624,99	3,54	240	1,69	17.986.687,07	3,49	266	1,96	19.940.586,60	3,83
78.131,56 - 84.141,68	198	1,28	16.026.116,28	3,12	209	1,47	16.949.300,36	3,29	206	1,52	16.699.415,27	3,21
84.141,68 - 90.151,80	132	0,85	11.447.592,81	2,23	142	1,00	12.303.541,64	2,39	176	1,30	15.269.974,04	2,93
90.151,80 - 96.161,92	87	0,56	8.077.821,09	1,57	115	0,81	10.669.336,82	2,07	120	0,88	11.188.912,39	2,15
96.161,92 - 102.172,04	65	0,42	6.435.159,02	1,25	78	0,55	7.702.663,87	1,50	84	0,62	8.304.060,79	1,59
102.172,04 - 108.182,16	60	0,39	6.292.225,41	1,23	42	0,30	4.408.069,58	0,86	55	0,40	5.789.423,38	1,11
108.182,16 - 114.192,28	35	0,23	3.891.402,02	0,76	51	0,36	5.633.988,14	1,09	53	0,39	5.892.601,87	1,13
114.192,28 - 120.202,40	41	0,27	4.791.622,41	0,93	39	0,27	4.553.845,29	0,88	38	0,28	4.446.128,19	0,85
120.202,40 - 126.212,52	26	0,17	3.209.095,32	0,63	25	0,18	3.076.247,95	0,60	30	0,22	3.692.242,77	0,71
126.212,52 - 132.222,64	19	0,12	2.441.010,83	0,48	28	0,20	3.603.944,39	0,70	28	0,21	3.615.666,52	0,69
132.222,64 - 138.232,76	18	0,12	2.444.910,16	0,48	18	0,13	2.428.632,64	0,47	20	0,15	2.715.183,05	0,52
138.232,76 - 144.242,88	6	0,04	846.268,63	0,16	12	0,08	1.687.856,46	0,33	13	0,10	1.827.173,38	0,35
144.242,88 - 150.253,00	9	0,06	1.329.627,52	0,26	8	0,06	1.182.717,98	0,23	8	0,06	1.170.660,14	0,22
150.253,00 - 156.263,12	4	0,02	617.364,78	0,12	7	0,05	1.082.203,74	0,21	9	0,07	1.380.712,50	0,27
156.263,12 - 162.273,24	6	0,04	957.701,21	0,19	2	0,01	317.419,50	0,06	4	0,03	637.948,77	0,12
162.273,24 - 168.283,36	3	0,02	492.631,27	0,10	4	0,03	656.184,13	0,13	4	0,03	667.921,32	0,13
168.283,36 - 174.293,48	8	0,05	1.370.410,06	0,27	3	0,02	510.826,81	0,10	2	0,01	342.144,36	0,07
174.293,48 - 180.303,60	-	-	-	-	3	0,02	532.581,73	0,10	3	0,02	531.932,91	0,10
180.303,60 - 186.313,72	3	0,02	546.841,92	0,11	-	-	-	-	1	0,01	181.993,28	0,03
186.313,72 - 192.323,84	4	0,02	754.812,63	0,15	1	0,01	188.592,51	0,04	-	-	-	-
192.323,84 - 198.333,96	2	0,01	388.643,98	0,08	-	-	-	-	-	-	-	-
198.333,96 - 204.344,08	3	0,02	606.832,46	0,12	2	0,01	399.738,00	0,08	2	0,01	404.803,64	0,08
204.344,08 - 210.354,20	1	0,01	204.563,60	0,04	1	0,01	204.678,36	0,04	1	0,01	206.722,42	0,04
210.354,20 - 216.364,32	1	0,01	213.020,95	0,04	2	0,01	426.999,12	0,08	1	0,01	215.498,97	0,04
216.364,32 - 222.374,44	1	0,01	221.114,32	0,04	1	0,01	219.155,87	0,04	1	0,01	221.330,59	0,04
222.374,44 - 228.384,56	1	0,01	226.710,48	0,04	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	15.447	100,0	513.192.129,35	100,0	14.197	100,0	515.071.618,69	100,0	13.589	100,0	520.884.293,07	100,0
Mínimo			1,31				42,65				17,13	
Máximo			226.710,48				219.155,87				221.330,59	
Medio			33.222,77				36.280,31				38.331,32	

Formalización.

Los Préstamos Hipotecarios participados fueron formalizados en fechas comprendidas entre los años 1994 y 2003. La distribución por años se muestra en el siguiente cuadro:

Año Formaliz	SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Número	%	Principal pendiente	%	Número	%	Principal pendiente	%	Número	%	Principal pendiente	%
1994	95	0,62	1.278.345,90	0,25	31	0,22	501.818,09	0,10	19	0,14	414.996,98	0,08
1995	168	1,09	2.612.033,94	0,51	77	0,54	1.225.634,18	0,24	30	0,22	478.648,34	0,09
1996	1.180	7,64	26.482.013,31	5,16	1.107	7,80	27.258.503,99	5,29	1.045	7,69	26.732.988,73	5,13
1997	2.361	15,28	64.399.486,19	12,55	2.125	14,97	63.393.202,27	12,31	1.900	13,98	59.908.234,85	11,50
1998	4.957	32,09	152.367.923,49	29,69	4.362	30,72	144.554.197,00	28,06	3.891	28,63	137.599.787,92	26,42
1999	2.897	18,75	103.868.516,50	20,24	2.892	20,37	113.092.521,78	21,96	2.981	21,94	120.441.829,06	23,12
2000	1.770	11,46	69.700.793,34	13,58	1.891	13,32	81.424.884,01	15,81	1.962	14,44	87.038.718,88	16,71
2001	1.541	9,98	70.242.733,13	13,69	1.712	12,06	83.620.857,37	16,23	1.761	12,96	88.269.088,31	16,95
2002	65	0,42	758.160,36	0,15	-	-	-	-	-	-	-	-
2003	413	2,67	21.482.123,19	4,18	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	15.447	100,0	513.192.129,35	100,0	14.197	100,0	515.071.618,69	100,0	13.589	100,0	520.884.293,07	100,0

Tipo de interés nominal.

La distribución por intervalos de los tipos de interés nominales aplicables a los Préstamos Hipotecarios participados es la siguiente:

Intervalo % Tipo Nominal	SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
2,00 - 2,49	1	0,01	19.907,28	0,01	-	-	-	-	-	-	-	-
2,49 - 2,99	177	1,14	9.827.927,57	1,91	-	-	-	-	-	-	-	-
3,00 - 3,49	2.751	17,81	113.058.668,49	22,03	-	-	-	-	-	-	-	-
3,50 - 3,99	6.760	43,76	228.981.922,76	44,62	61	0,43	3.257.534,22	0,63	31	0,23	1.461.336,36	0,28
4,00 - 4,49	3.712	24,03	108.511.494,38	21,14	2.126	14,97	94.597.923,17	18,37	1.088	8,01	53.957.841,91	10,36
4,50 - 4,99	1.571	10,17	43.930.766,41	8,56	5.218	36,75	193.045.975,88	37,48	3.867	28,46	156.086.517,76	29,97
5,00 - 5,49	327	2,12	6.775.536,24	1,32	5.492	38,68	189.620.092,36	36,81	4.667	34,34	180.988.794,91	34,75
5,50 - 5,99	110	0,71	1.466.891,03	0,28	1.125	7,92	31.402.740,87	6,10	2.953	21,73	98.439.763,97	18,90
6,00 - 6,49	37	0,24	617.799,14	0,12	120	0,85	2.286.737,08	0,44	890	6,55	27.924.082,27	5,36
6,50 - 6,99	-	-	-	-	54	0,38	852.195,62	0,17	70	0,52	1.579.851,79	0,30
7,00 - 7,49	-	-	-	-	1	0,01	8.419,49	0,00	23	0,17	446.104,10	0,09
7,50 - 7,99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8,00 - 8,49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8,50 - 8,99	1	0,01	1.216,05	0,01	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	15.447	100,0	513.192.129,35	100,0	14.197	100,0	515.071.618,69	100,0	13.589	100,0	520.884.293,07	100,0
% Tipo interés nominal:												
Mínimo			2,28 %				3,50 %				3,75 %	
Máximo			8,50 %				7,00 %				7,38 %	
Medio ponderado por Principal pendiente			3,72 %				4,78 %				5,03 %	

Principal pendiente/Valor de tasación

La distribución según el valor de la razón entre el principal pendiente de amortizar de los Préstamos Hipotecarios participados y el valor de tasación de los inmuebles hipotecados, expresada en tanto por cien, es la siguiente:

Intervalo	SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
00,01- 10,00	759	4,91	4.052.727,33	0,79	295	2,08	1.762.372,40	0,34	192	1,41	1.111.251,50	0,21
10,01- 20,00	1.398	9,05	18.741.638,28	3,65	881	6,21	12.601.467,36	2,45	619	4,56	8.491.000,96	1,63
20,01- 30,00	1.841	11,92	39.058.939,17	7,61	1.448	10,20	31.638.554,67	6,14	1.065	7,84	23.345.220,94	4,48
30,01- 40,00	2.220	14,37	63.750.621,73	12,42	1.957	13,78	54.421.364,76	10,57	1.593	11,72	45.033.113,39	8,65
40,01- 50,00	2.623	16,98	91.674.392,54	17,86	2.108	14,85	74.677.688,12	14,50	1.938	14,26	67.894.004,45	13,03
50,01- 60,00	3.092	20,02	126.681.109,79	24,69	2.623	18,48	105.937.536,63	20,57	2.590	19,06	105.772.345,73	20,31
60,01- 70,00	2.613	16,92	120.531.694,40	23,49	3.040	21,41	136.701.230,10	26,54	3.259	23,98	146.727.383,96	28,17
70,01- 80,00	901	5,83	48.701.006,11	9,49	1.845	13,00	97.331.404,65	18,90	2.333	17,17	122.509.972,14	23,52
Total	15.447	100,0	513.192.129,35	100,0	14.197	100,0	515.071.618,69	100,0	13.589	100,0	520.884.293,07	100,0
% Principal Pendiente/ Valor de Tasación:												
Mínimo	0,04 %			0,05 %			0,02 %					
Máximo	75,96 %			77,98 %			78,80 %					
Medio ponderado por principal pendiente	50,74 %			54,82 %			57,41 %					

Vencimiento final.

Los Préstamos Hipotecarios participados tienen fecha de vencimiento final entre los años 2004 y 2032. La distribución por años se muestra en el siguiente cuadro:

Año de Vencimto	SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
2002	-				-				1	0,01	17,13	0,00
2003	-				7	0,05	11.783,61	0,00	2	0,01	7.617,81	0,00
2004	194	1,26	524.853,87	0,10	18	0,13	114.577,04	0,02	4	0,03	20.237,41	0,00
2005	195	1,26	1.293.406,52	0,25	22	0,15	178.960,15	0,03	9	0,07	104.841,95	0,02
2006	399	2,58	4.070.740,13	0,79	261	1,84	3.570.658,07	0,69	232	1,71	3.427.559,51	0,66
2007	507	3,28	6.624.608,71	1,29	493	3,47	8.079.870,15	1,57	377	2,77	6.452.471,32	1,24
2008	725	4,69	12.372.205,87	2,41	683	4,81	13.381.935,33	2,60	543	4,00	11.426.602,19	2,19
2009	781	5,06	16.194.780,49	3,16	665	4,68	15.539.555,16	3,02	523	3,85	12.883.483,62	2,47
2010	692	4,48	15.396.771,77	3,00	582	4,10	14.266.136,78	2,77	460	3,39	12.248.851,29	2,35
2011	1.047	6,78	26.259.556,52	5,12	975	6,87	26.799.430,69	5,20	920	6,77	25.942.661,74	4,98
2012	1.020	6,60	28.231.702,36	5,50	974	6,86	28.038.035,67	5,44	918	6,76	27.765.878,49	5,33
2013	1.896	12,28	56.666.657,32	11,04	1.704	12,00	53.288.368,89	10,35	1.595	11,74	51.710.678,13	9,93
2014	1.151	7,45	38.972.684,24	7,60	1.132	7,97	41.495.724,08	8,06	1.162	8,55	44.044.363,30	8,46
2015	578	3,74	20.700.999,10	4,03	568	4,00	21.219.088,69	4,12	584	4,30	22.797.716,50	4,38
2016	680	4,40	26.217.732,78	5,11	698	4,92	28.355.629,61	5,51	700	5,15	28.871.252,33	5,54
2017	548	3,55	21.381.716,07	4,17	499	3,51	20.234.453,92	3,93	488	3,59	20.053.197,36	3,85
2018	1.184	7,67	49.538.187,48	9,65	1.057	7,45	44.113.754,68	8,56	1.054	7,76	45.212.908,05	8,68
2019	740	4,79	33.473.198,50	6,52	775	5,46	35.728.860,15	6,94	800	5,89	37.597.540,36	7,22
2020	567	3,67	25.198.329,09	4,91	626	4,41	29.361.790,44	5,70	647	4,76	30.976.269,41	5,95
2021	490	3,17	23.354.446,00	4,55	533	3,75	26.663.643,80	5,18	560	4,12	28.839.835,81	5,54
2022	181	1,17	7.527.231,96	1,47	161	1,13	7.497.855,15	1,46	170	1,25	7.982.916,88	1,53
2023	566	3,66	28.597.251,79	5,57	421	2,97	20.425.983,22	3,97	443	3,26	21.938.530,34	4,21
2024	421	2,73	20.789.328,96	4,05	464	3,27	23.364.587,62	4,54	482	3,55	24.597.360,95	4,72
2025	365	2,36	19.868.397,43	3,87	401	2,82	23.281.689,02	4,52	421	3,10	24.722.456,61	4,75
2026	415	2,69	24.739.493,63	4,82	466	3,28	29.403.721,68	5,71	482	3,55	30.597.127,28	5,87
2027	33	0,21	1.403.466,72	0,27	12	0,08	655.525,09	0,13	12	0,09	661.917,30	0,13
2028	65	0,42	3.426.755,83	0,67	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	5	0,03	204.400,06	0,04	-	-	-	-	-	-	-	-
2030	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2031	1	0,01	27.549,58	0,01	-	-	-	-	-	-	-	-
2032	1	0,01	135.676,57	0,03	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	15.447	100,0	513.192.129,35	100,0	14.197	100,0	515.071.618,69	100,0	13.589	100,0	520.884.293,07	100,0
Vencimiento Final												
Mínimo	01.01.2004			02.01.2003			06.08.2002					
Máximo	29.02.2032			30.04.2027			30.04.2027					
Medio ponderado por principal pendiente	06.04.2017			28.04.2017			30.07.2017					

Localización Geográfica.

La distribución geográfica según la provincia y región donde se ubica el inmueble objeto de la garantía hipotecaria se presenta en el siguiente cuadro:

Región	SITUACIÓN AL 31/12/2003				SITUACIÓN AL 31/12/2002				SITUACIÓN A LA CONSTITUCIÓN			
	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%	Núm.	%	Principal pendiente	%
Andalucía	35	0,23	1.605.415,05	0,31	24	0,17	1.125.658,06	0,22	20	0,15	1.025.598,09	0,20
Aragón	73	0,47	2.957.824,03	0,58	65	0,46	2.750.972,07	0,53	64	0,47	2.830.251,64	0,54
Asturias	3	0,02	185.859,42	0,04	2	0,01	120.745,44	0,02	2	0,01	123.060,21	0,02
Baleares	259	1,68	12.544.442,05	2,44	265	1,87	14.222.510,26	2,76	258	1,90	14.372.979,72	2,76
Canarias	84	0,54	4.017.299,37	0,78	33	0,23	1.612.347,90	0,31	15	0,11	1.049.546,27	0,20
Cantabria	2	0,01	90.440,61	0,02	1	0,01	8.522,58	0,00	-	-	-	-
Castilla -León	27	0,17	1.423.171,75	0,28	8	0,06	333.136,42	0,06	8	0,06	345.341,94	0,07
Castilla La Mancha	707	4,59	21.441.186,29	4,18	637	4,49	21.569.681,02	4,19	599	4,41	21.653.102,43	4,16
Cataluña	41	0,27	2.720.413,93	0,53	39	0,27	2.813.228,71	0,55	40	0,29	2.990.263,39	0,57
Extremadura	3	0,02	63.816,12	0,01	3	0,02	69.591,93	0,01	2	0,01	64.715,09	0,01
Galicia	13	0,08	565.509,17	0,11	-	-	-	-	-	-	-	-
Madrid	488	3,16	24.005.278,61	4,68	400	2,82	20.989.169,41	4,08	339	2,49	19.496.493,34	3,74
Murcia	27	0,17	1.290.409,07	0,25	18	0,13	736.761,76	0,14	16	0,12	731.139,92	0,14
Navarra	8	0,05	420.814,52	0,08	-	-	-	-	-	-	-	-
La Rioja	11	0,07	657.424,22	0,13	1	0,01	40.807,49	0,01	1	0,01	42.586,45	0,01
Comunidad Valenciana	13.634	88,26	437.415.527,53	85,23	12.695	89,42	448.436.145,84	87,06	12.223	89,95	456.082.357,56	87,56
País Vasco	32	0,21	1.787.297,61	0,35	6	0,04	242.339,80	0,05	2	0,01	76.857,02	0,01
Total	15.447	100,00	513.192.129,35	100,00	14.197	100,00	515.071.618,69	100,00	13.589	100,00	520.884.293,07	100,00

Importes en euros

4) Amortización anticipada.

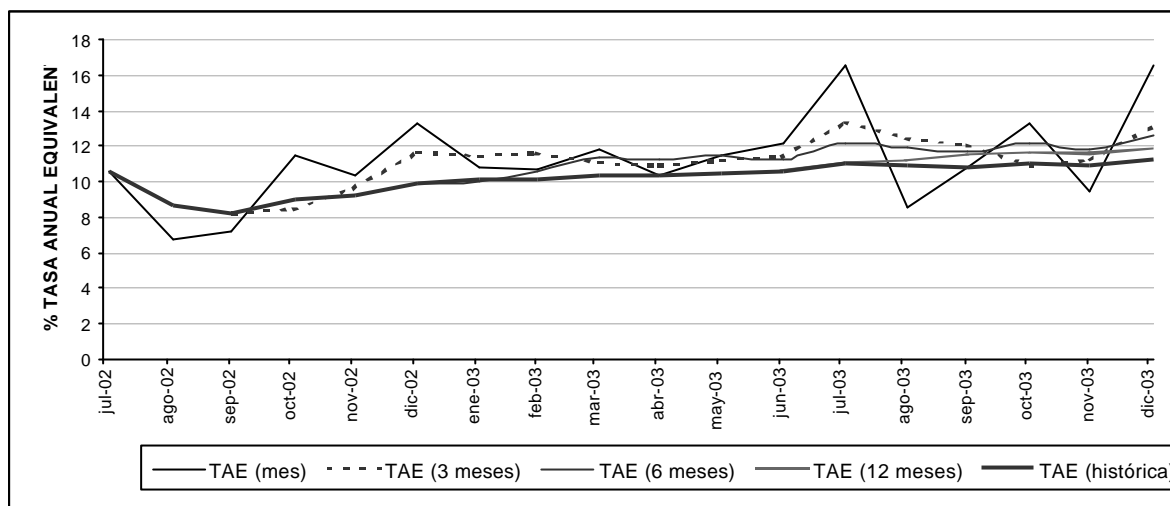
La evolución mensual, a lo largo del ejercicio, de la amortización anticipada del principal de los Prestamos Hipotecarios y la tasa mensual y la anual equivalente, además del valor promedio de dichas tasas con datos agregados móviles trimestrales, semestrales y anuales, es la siguiente:

	Principal pendiente (1)	% sobre inicial	Amortizac. anticipada de Principal	Datos del mes		Datos 3 meses		Datos 6 meses		Datos 12 meses		Histórico	
				% Tasa Mensual	% Tasa Anual	% Tasa Mensual	% Tasa Anual	% Tasa Mensual	% Tasa Anual	% Tasa Mensual	% Tasa Anual	% Tasa Mensual	% Tasa Anual
2002-29.07	520.884,293	100,00											
2002	515.071,619	98,88	22.390,154									0,87	9,95
2003	513.192,129	98,52	63.866,153							1,05	11,89	0,99	11,25
2003 Ene	507.592,208	97,45	4.856,582	0,94	10,75	1,01	11,46	0,87	9,97			0,88	10,07
Feb	500.237,573	96,04	4.741,145	0,93	10,65	1,02	11,58	0,93	10,62			0,89	10,14
Mar	515.812,858	99,03	5.216,996	1,04	11,82	0,97	11,07	1,00	11,38			0,90	10,33
Abr	508.364,831	97,60	4.644,753	0,90	10,29	0,96	10,92	0,98	11,19			0,90	10,32
May	500.399,558	96,07	5.164,148	1,02	11,53	0,99	11,22	1,00	11,40			0,91	10,43
Jun	515.521,326	98,97	5.360,514	1,07	12,12	1,00	11,32	0,98	11,20	0,93	10,58	0,93	10,58
Jul	504.803,100	96,91	7.674,794	1,49	16,47	1,19	13,40	1,08	12,17	0,97	11,08	0,97	11,04
Ago	497.987,663	95,60	3.774,442	0,75	8,61	1,10	12,46	1,04	11,84	0,99	11,23	0,95	10,87
Sept	515.468,368	98,96	4.695,133	0,94	10,75	1,06	12,01	1,03	11,66	1,01	11,52	0,95	10,86
Oct	506.140,558	97,17	6.104,312	1,18	13,32	0,96	10,91	1,08	12,17	1,03	11,68	0,97	11,02
Nov	498.781,420	95,76	4.141,372	0,82	9,39	0,98	11,17	1,04	11,82	1,02	11,61	0,96	10,92
Dic	513.192,129	98,52	7.491,962	1,50	16,61	1,17	13,16	1,11	12,58	1,05	11,89	0,99	11,25

Importes en miles de euros

(1) Saldo de fin de mes

(2) Amortización anticipada de principal realizada durante el mes por los Deudores (no incluye, si fuera el caso, las cancelaciones anticipadas de Participaciones Hipotecarias por la entidad emisora)



2. BONOS DE TITULIZACION

Los Bonos de Titulización se emitieron por un importe nominal total de 520.900.000,00 euros, integrados por 5.001 Bonos de la Serie A, 104 Bonos de la Serie B y 104 Bonos de la Serie C, representados en anotaciones en cuenta de 100.000,00 euros, con una calificación otorgada por Moody's Investors Service España S.A. ("Moody's") y por Fitch Ratings España S.A. ("Fitch"), respectivamente, de **Aaa y AAA** para los Bonos de la Serie A, **A1 y A+** para los Bonos de la Serie B, y **Baa2 y BBB** para los Bonos de la Serie C, manteniéndose vigentes ambas calificaciones de cada una de las Series.

Los Bonos están representados mediante anotaciones en cuenta, siendo Iberclear, la entidad encargada de la llevanza de su registro contable.

Los Bonos están admitidos a negociación en AIAF Mercado de Renta Fija que tiene reconocido oficialmente su carácter de mercado secundario oficial de valores.

Movimientos.

El movimiento de los Bonos de Titulización al cierre del ejercicio se muestra en los siguientes cuadros:

Emisión: 5.001 BONOS SERIE A

Código ISIN: ES0312882006

	Tipo Interés Nominal			Intereses		Amortización		Principal Pendiente amortizar		Principal medio anual (2)
	%Interés período vencido (1)	Cupón Bruto	Cupón Neto	Totales	Impagado	Unitario	Total	Unitario	Total	
31.07.2002										
2002	3,563%	1.444,06	1.184,13	7.221.744,06	0,00	0,00	0,00	100.000,00	500.100.000,00	500.100.000,00
2003	2,683%	2.740,21	2.329,17	13.703.790,21	0,00	0,00	0,00	100.000,00	500.100.000,00	500.100.000,00
24.03.03	3,199	808,64	687,34	4.044.008,64	0,00	0,00	0,00	100.000,00	500.100.000,00	
23.06.03	2,804	708,79	602,47	3.544.658,79	0,00	0,00	0,00	100.000,00	500.100.000,00	
23.09.03	2,402	613,84	521,76	3.069.813,84	0,00	0,00	0,00	100.000,00	500.100.000,00	
23.12.03	2,409	608,94	517,60	3.045.308,94	0,00	0,00	0,00	100.000,00	500.100.000,00	
23.03.04	2,402	607,17	516,09							

Importes en euros

(1) En cada año, % tipo de interés nominal medio ponderado por tiempo y principal pendiente.

(2) En 2002, principal medio entre 31.07.2002 y 31.12.2002.

Emisión: 104 BONOS SERIE B

Código ISIN: ES0312882014

	Tipo Interés Nominal			Intereses		Amortización		Principal Pendiente amortizar		Principal Medio Anual (2)
	%Interés período vencido (1)	Cupón Bruto	Cupón Neto	Totales	Impagado	Unitario	Total	Unitario	Total	
31.07.2002										
2002	3,803%	1.540,73	1.263,40	160.235,92	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	10.400.000,00
2003	2,923%	2.983,55	2.536,01	310.289,20	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	10.400.000,00
24.03.03	3,439	869,30	738,90	90.407,20	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	
23.06.03	3,044	769,46	654,04	80.023,84	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	
23.09.03	2,642	675,18	573,90	70.218,72	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	
23.12.03	2,649	669,61	569,17	69.639,44	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	
23.03.04	2,642	667,84	567,66							
Importes en euros										

(1) En cada año, % tipo de interés nominal medio ponderado por tiempo y principal pendiente.

(2) En 2002, principal medio entre 31.07.2002 y 31.12.2002.

Emisión: 104 BONOS SERIE C

Código ISIN: ES0312882022

	Tipo Interés Nominal			Intereses		Amortización		Principal Pendiente amortizar		Principal Medio Anual (2)
	%Interés período vencido (1)	Cupón Bruto	Cupón Neto	Totales	Impagado	Unitario	Total	Unitario	Total	
31.07.2002										
2002	6,750%	2.718,75	2.229,37	282.750,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	10.400.000,00
2003	6,750%	6.843,75	5.817,18	711.750,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	10.400.000,00
24.03.03	6,750	1.706,25	1.450,31	177.450,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	
23.06.03	6,750	1.706,25	1.450,31	177.450,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	
23.09.03	6,750	1.725,00	1.466,25	179.400,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	
23.12.03	6,750	1.706,25	1.450,31	177.450,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	10.400.000,00	
23.03.04	6,750	1.706,25	1.450,31							
Importes en euros										

(1) En cada año, % tipo de interés nominal medio ponderado por tiempo y principal pendiente.

(2) En 2002, principal medio entre 31.07.2002 y 31.12.2002.

Vida media y amortización final de los Bonos de cada Serie estimadas al 31 de diciembre de 2003 según diferentes hipótesis de amortización anticipada de las Participaciones Hipotecarias.

% MENSUAL CONSTANTE % ANUAL EQUIVALENTE			0,00%	0,70%	0,80%	0,90%	1,00%	1,10%	1,20%	1,30%
			0,000%	8,084%	9,189%	10,281%	11,362%	12,430%	13,487%	14,532%
BONOS SERIE A										
Sin amort. opcional (2)	Vida media	años	9,65	8,11	7,96	7,81	7,68	7,55	7,43	7,32
	fecha		(20/08/2013)	(07/02/2012)	(12/12/2011)	(21/10/2011)	(01/09/2011)	(17/07/2011)	(04/06/2011)	(25/04/2011)
Amort. Final	años		19,74	16,49	16,24	15,99	15,74	15,49	15,24	14,99
	fecha		(23/09/2023)	(23/06/2020)	(23/03/2020)	(23/12/2019)	(23/09/2019)	(23/06/2019)	(23/03/2019)	(23/12/2018)
Con amort. opcional (2)	Vida media	años	9,53	8,02	7,87	7,72	7,59	7,46	7,35	7,24
	fecha		(10/07/2013)	(06/01/2012)	(10/11/2011)	(19/09/2011)	(01/08/2011)	(16/06/2011)	(04/05/2011)	(25/03/2011)
Amort. Final	años		15,74	13,49	13,24	12,99	12,74	12,49	12,24	11,99
	fecha		(23/09/2019)	(23/06/2017)	(23/03/2017)	(23/12/2016)	(23/09/2016)	(23/06/2016)	(23/03/2016)	(23/12/2015)
BONOS SERIE B										
Sin amort. opcional (2)	Vida media	años	12,63	10,32	10,06	9,81	9,60	9,37	9,18	8,98
	fecha		(12/08/2016)	(22/04/2014)	(18/01/2014)	(21/10/2013)	(02/08/2013)	(13/05/2013)	(02/03/2013)	(19/12/2012)
Amort. Final	años		19,74	16,49	16,24	15,99	15,74	15,49	15,24	14,99
	fecha		(23/09/2023)	(23/06/2020)	(23/03/2020)	(23/12/2019)	(23/09/2019)	(23/06/2019)	(23/03/2019)	(23/12/2018)
Con amort. opcional (2)	Vida media	años	12,41	10,14	9,89	9,65	9,43	9,21	9,01	8,81
	fecha		(25/05/2016)	(18/02/2014)	(17/11/2013)	(20/08/2013)	(02/06/2013)	(13/03/2013)	(01/01/2013)	(19/10/2012)
Amort. Final	años		15,74	13,49	13,24	12,99	12,74	12,49	12,24	11,99
	fecha		(23/09/2019)	(23/06/2017)	(23/03/2017)	(23/12/2016)	(23/09/2016)	(23/06/2016)	(23/03/2016)	(23/12/2015)
BONOS SERIE C										
Sin amort. opcional (2)	Vida media	años	21,00	18,21	17,84	17,51	17,20	16,91	16,64	16,38
	fecha		(24/12/2024)	(11/03/2022)	(29/10/2021)	(29/06/2021)	(07/03/2021)	(22/11/2020)	(15/08/2020)	(15/05/2020)
Amort. Final	años		24,75	24,75	24,75	24,75	24,75	24,75	24,75	24,75
	fecha		(23/09/2028)	(23/09/2028)	(23/09/2028)	(23/09/2028)	(23/09/2028)	(23/09/2028)	(23/09/2028)	(23/09/2028)
Con amort. opcional (2)	Vida media	años	15,74	13,49	13,24	12,99	12,74	12,49	12,24	11,99
	fecha		(23/09/2019)	(23/06/2017)	(23/03/2017)	(23/12/2016)	(23/09/2016)	(23/06/2016)	(23/03/2016)	(23/12/2015)
Amort. Final	años		15,74	13,49	13,24	12,99	12,74	12,49	12,24	11,99
	fecha		(23/09/2019)	(23/06/2017)	(23/03/2017)	(23/12/2016)	(23/09/2016)	(23/06/2016)	(23/03/2016)	(23/12/2015)

Hipótesis de morosidad y de fallidos de la cartera de Participaciones/ Préstamos Hipotecarios: 0%

(1) El periodo de Restitución de Préstamos Hipotecarios finalizará el 23.06.2007, y durante el mismo siempre se procederá a la restitución de Préstamos Hipotecarios en cada una de las fechas de pago y por la totalidad del Importe de Adquisición disponible en cada una de ellas.

(2) Amortización a opción de la Sociedad Gestora cuando el importe del principal pendiente de amortizar de las Participaciones / Préstamos Hipotecarios sea inferior al 10% del inicial, una vez finalizado el Periodo de Restitución.

3. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

CUENTA DE RESULTADOS	2003	2002
Productos financieros	22.164.908,13	10.830.725,41
Costes financieros	-14.639.628,85	-8.100.802,34
Margen financiero	7.525.279,28	2.729.923,07
Otros productos y costes ordinarios netos	-7.204.499,08	-2.599.491,04
Margen operacional	320.780,20	130.432,03
Gastos de explotación y tributos	-207.938,41	-83.414,61
Resultados de explotación	112.841,79	47.017,42
Otros resultados operativos	-	-
Resultados extraordinarios	-	-
Amortizaciones	-112.841,79	-47.017,42
Saneamiento inmovilizado financiero	-	-
Provisiones netas	-	-
Beneficios antes de impuestos	0	0
Previsión para impuestos	-	-
Beneficio neto	0	0
Pro memoria: Activos totales medios	528.546.908,98	527.340.034,52
	Importe en euros	

Productos financieros.

La distribución de los productos financieros es la siguiente:

	Saldos medios	%	Productos	Tipos medios
Participaciones Hipotecarias	505.164,26	95,58	21.781,47	4,31%
Tesorería	15.540,34	2,94	383,41	2,47%
Resto activo	7.842,31	1,48	0,03	-
Totales	528.546,91	100,00	22.164,91	4,19%
	Importes en miles de euros			

El total de los activos ha generado unos ingresos de 22.164,91 miles de euros con un tipo medio del 4,19% anual. Del total de los ingresos financieros, el 98,27% corresponde a las Participaciones Hipotecarias, mientras que el 1,73% corresponde a los generados por los saldos de tesorería.

Costes financieros.

La distribución de los costes financieros es la siguiente:

	Saldos medios	%	Costes	Tipos medios
Bonos de Titulización				
Serie A	500.100,00	94,62	13.604,14	2,72%
Serie B	10.400,00	1,97	308,22	2,96%
Serie C	10.400,00	1,97	711,75	6,84%
Deudas con entidades de crédito				
Préstamo Gastos Iniciales	444,37	0,08	15,52	3,49%
Resto pasivo	7.202,54	1,36	-	-
Totales	528.546,91	100,00	14.639,63	2,77%
	Importes en miles de euros			

El coste total de los recursos dispuestos durante el ejercicio ha sido de 14.639,63 miles de euros con un coste medio del 2,77% anual. De la totalidad de los costes financieros el 99,89% corresponde a los Bonos de Titulización de Activos emitidos, mientras que el 0,11% corresponde al Préstamo para Gastos Iniciales.

Margen financiero.

El margen financiero, resultado de la diferencia entre ingresos y gastos financieros, asciende a 7.525,28 miles de euros.

Margen operacional.

El concepto "Otros productos y costes ordinarios netos" recoge los costes derivados de la operativa propia del Fondo, como son la remuneración del contrato de Intermediación Financiera y los intereses de la Permuta Financiera.

Los costes alcanzados por todos estos conceptos se elevan a 7.204,50 miles de euros, lo que representa un 1,36% sobre los activos totales medios del Fondo.

Los resultados procedentes del contrato de Permuta Financiera de Intereses ascienden a un coste neto de 4.420,85 miles de euros, representado por unos ingresos totales de 17.354,20 miles de euros y unos costes de 21.775,05 miles de euros durante el ejercicio.

Gastos de explotación.

El concepto "Gastos de explotación" recoge los costes derivados de la administración del Fondo: comisión de la Sociedad Gestora, del administrador, del agente de pagos y otros servicios exteriores.

El coste total por estos conceptos asciende a 207,94 miles de euros, lo que representa el 0,04% sobre los activos totales medios del Fondo.

4. FLUJOS DE CAJA DEL FONDO

El cuadro siguiente recoge el detalle de los flujos de caja generados por el Fondo, correspondiente a 2003:

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (CASH-FLOW)		
1 Flujo de caja neto por intereses de las operaciones		2.856.656,21
Intereses cobrados de participaciones hipotecarias	22.047.319,18	
Intereses pagados por bonos de titulización	-14.725.829,41	
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de permuta financiera	-4.835.019,78	
Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito	-15.698,88	
Intereses cobrados de inversiones financieras	385.885,10	
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-	
2 Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo		-2.973.267,43
Comisiones pagadas a la Sociedad Gestora	-137.315,01	
Comisiones pagadas por administración de los préstamos hipotecarios	-50.826,58	
Remuneración de Intermediación Financiera	-2.783.653,26	
Otras comisiones	-1.472,58	
3 Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo		-15.272,66
Ingresos por recuperaciones de deudores, morosos y otros activos adquiridos	-15.272,66	
Desembolsos en el ejercicio de gastos amortizables		
Otros ingresos y gastos		
A) FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES DE OPERACIONES		-131.883,88
4 Flujos de caja netos por emisión de bonos de titulización		-
Ingresos por emisión de bonos de titulización	-	
Gastos por emisión de bonos de titulización	-	
5 Flujos de caja por adquisición de participaciones hipotecarias		-97.327.252,57
Pagos por adquisición de participaciones hipotecarias	-97.327.252,57	
6 Flujos de caja netos por amortizaciones		99.162.428,28
Ingresos por amortización de participaciones hipotecarias	99.162.428,28	
Pagos por amortización de bonos de titulización	-	
7 Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo		-1.112.671,01
Ingresos por disposiciones de préstamos y líneas de crédito	-	
Pagos por amortización de préstamos y líneas de crédito	-108.382,00	
Cobros de participaciones hipotecarias pendientes ingreso	-958.301,40	
Administraciones públicas - Pasivo	-856,98	
Otros deudores y acreedores	-45.130,63	
Inversiones financieras superiores a 1 año	-	
B) FLUJOS DE CAJA PROCEDENTES DE ACTIVIDADES FINANCIERAS		722.504,70
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE TESORERÍA		590.620,82
TESORERÍA Y TESORERÍA EQUIVALENTE AL INICIO DEL PERIODO		3.283.315,54
TESORERÍA Y TESORERÍA EQUIVALENTE AL FINAL DEL PERIODO		3.873.936,36
Bancos	3.873.936,36	
Inversiones financieras temporales	-	
		Importes en euros

**FIRMA POR LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN DELEGADA DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

D. Roberto Vicario Montoya
Presidente

D. José Miguel Raboso Díaz, en representación de Citibank España, S.A. (excusa su asistencia por motivos profesionales y delega su representación y voto en D. Mario Masiá Vicente).

D. Mario Masiá Vicente

D. Juan Ortueta Monfort (excusa su asistencia por encontrarse fuera de España)

D^a. Carmen Pérez de Muniaín Marzana (excusa su asistencia por motivos profesionales y delega su representación y voto en D. Mario Masiá Vicente)

D. Pedro M^a. Urresti Laca, en representación de J.P. Morgan España, S.A.

DILIGENCIA: Tras la formulación por la Comisión Delegada del Consejo de Administración de Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, en sesión de 26 de abril de 2004, del Informe de Gestión de “BANCAJA 3 Fondo de Titulización de Activos” correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2003, contenidas en las 12 páginas anteriores, numeradas de la 1 a la 12, el Presidente y los Vocales que constituían la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la citada Sociedad en la fecha citada han firmado el presente documento, haciéndose constar las ausencias de las firmas que se indican por motivos profesionales que les impiden estar en el lugar de celebración (lo que se hace constar a los efectos de lo dispuesto en el artículo 171.2 del TRLSA), siendo autógrafas de los mismos las firmas manuscritas que preceden.

Madrid, 26 de abril de 2004

Belén Rico Arévalo
Secretaria no Consejera