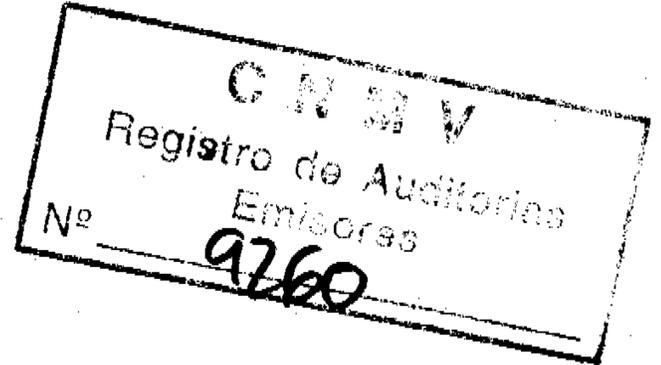
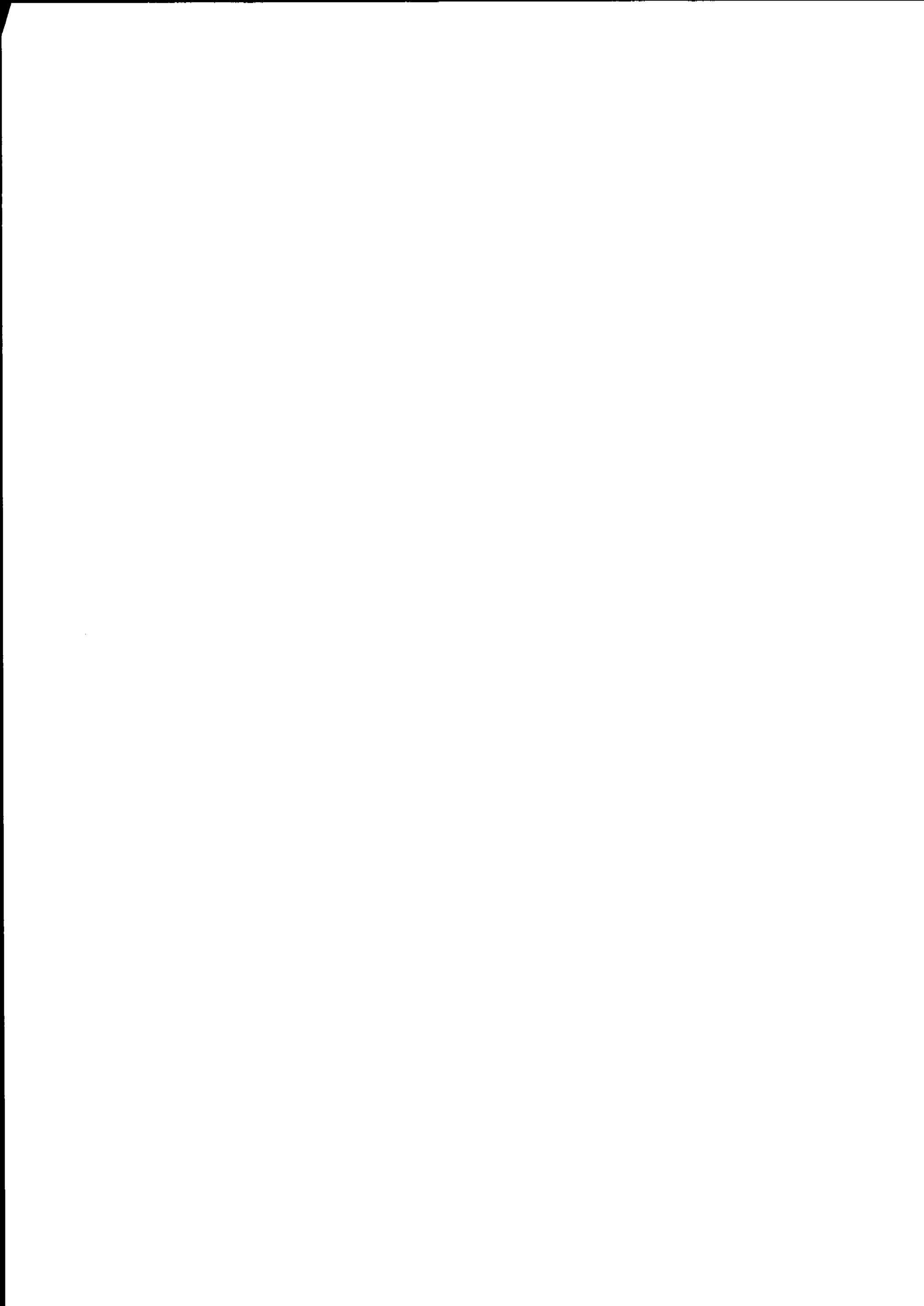


MARÍA BESCÓS BADÍA
Notaria
Velázquez, 20 - 1º dcha.
Telf. 91 575 16 78 - 28001 MADRID



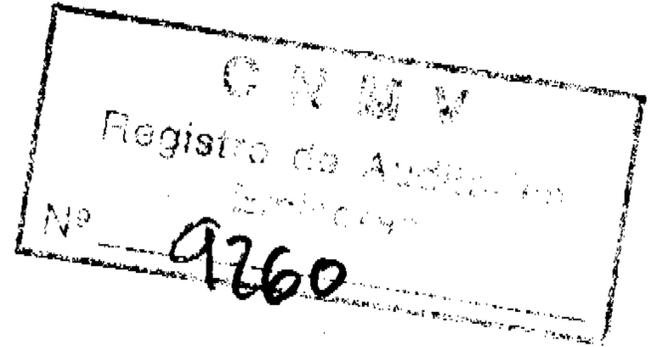
AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos

Cuentas Anuales del ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2005
e Informe de Gestión,
junto con el Informe de Auditoría





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



AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos

Cuentas Anuales del ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2005
e Informe de Gestión,
junto con el Informe de Auditoría

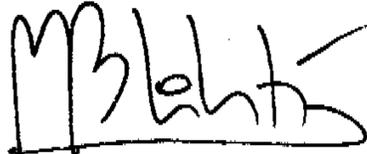
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2005 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de su Sociedad Gestora. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2005, las correspondientes al período comprendido entre el 16 de abril de 2004 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2004. Nuestra opinión se refiere, exclusivamente, a las cuentas anuales del ejercicio 2005. Con fecha de 1 de abril de 2005 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del período comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre de 2004, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2005 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos, al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados, que guardan uniformidad con los aplicados en el período comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre de 2004.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2005 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, la evolución de su negocio y sobre otros asuntos, y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2005. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

DELOITTE

Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692



Miguel Ángel Bailón

7 de abril de 2006

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2006 Nº A1-001681
IMPORTE COLEGIAL: 67 €

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



AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos

Cuentas Anuales del ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2005 e
Informe de Gestión

051133288

AYT PROMOCIONES INMOBILIARIAS II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004 (NOTAS 1.2 Y 3)

(Miles de Euros)

ACTIVO	2005	2004 (*)	PASIVO	2005	2004 (*)
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	1.153	1.503	PRÉSTAMOS SUBORDINADOS (Nota 8)	80.454	101.362
INVERSIONES FINANCIERAS:			EMISIONES DE OBLIGACIONES Y OTROS		
Activos titulizados (Nota 4)	228.217	361.031	VALORES NEGOCIABLES:		
Adquisición temporal de activos (Nota 7)	79.283	101.740	Bonos de Titulización (Nota 9)	237.644	385.641
OTROS CRÉDITOS (Nota 6)	1.252	846	OTROS DÉBITOS (Nota 10)	3.640	4.091
TESORERÍA (Nota 7)	11.833	25.974			
TOTAL ACTIVO	321.738	491.094	TOTAL PASIVO	321.738	491.094

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

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2005.





AYT PROMOCIONES INMOBILIARIAS II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005
Y AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 16 DE ABRIL DE 2004 (FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (NOTAS 1, 2 Y 3)**
(Miles de Euros)

DEBE	Ejercicio 2005	Período comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre de 2004 (*)	HABER		Ejercicio 2005	Período comprendido entre el 16 de abril y el 31 de diciembre de 2004 (*)
GASTOS FINANCIEROS:						
Intereses de Bonos (Nota 9)	7.911	7.316	Intereses de los activos titulizados (Nota 4)	9.872	9.872	9.191
Intereses de préstamos subordinados (Nota 8)	2.669	1.859	Intereses de adquisición temporal de activos (Nota 7)	1.623	1.623	1.195
	10.600	9.175	Otros ingresos financieros (Nota 7)	791	791	525
			Intereses contrato permuta financiera de intereses (Nota 12)	67	67	1.360
DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO (Nota 5)	350	249				
GASTOS GENERALES (Nota 11):						
Comisiones	1.398	2.696				
Otros gastos generales	5	151				
	1.403	2.847				
TOTAL DEBE	12.353	12.271	TOTAL HABER	12.353	12.353	12.271

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

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005.

AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos

Memoria
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2005

1. Reseña del Fondo

AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos (en adelante, el "Fondo") se constituyó el 16 de abril de 2004, por un período de 36 años y con el carácter de fondo cerrado. El Fondo está regulado conforme a: (i) la Escritura de Constitución del Fondo, (ii) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen, (iii) la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria (en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación), (iv) la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada, entre otras, por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre y por la Ley 44/2002 y por el Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública (conjuntamente, la "Ley 24/1988"), en su redacción actual, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción y para todo aquello que resulte de aplicación y (v) en las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

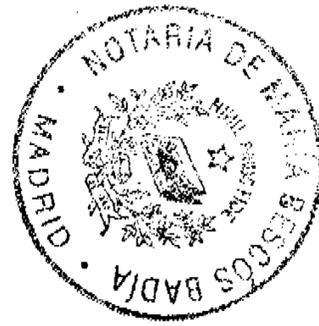
El Fondo constituye un patrimonio separado y su finalidad consiste en la adquisición de derechos de crédito (en adelante, los "activos titulizados") y en la emisión de bonos con cargo a su activo (bonos de titulización de activos).

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

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Ahorro y Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, la "Sociedad Gestora"). Corresponde a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los bonos emitidos con cargo al activo del Fondo y de los restantes acreedores del mismo. En contraprestación por estas funciones, obtiene una comisión de administración, del 0,03% anual pagadera trimestralmente sobre el saldo vivo de los activos en la fecha de pago anterior, con un mínimo anual de 30.050 euros revisable anualmente por el IPC, desde el 1 de enero de 2005 (véase Nota 11).

La gestión y administración de los activos titulizados corresponde a la Entidad Cedente de los mismos, la cual no asume responsabilidad alguna de garantizar, directa o indirectamente, el buen fin de las operaciones, obteniendo por dicha gestión una comisión de gestión y administración, en virtud de un contrato de gestión de activos, del 0,01% anual sobre el saldo vivo de los activos en la fecha de pago anterior, pagadera trimestralmente (véase Nota 11). Adicionalmente, en cada fecha de pago se abonará a la Entidad Cedente una comisión variable en concepto de margen de intermediación financiera igual a la diferencia positiva (si la hubiere) entre los ingresos y los gastos del Fondo devengados anualmente, y que han de ser abonadas en virtud de los conceptos previos establecidos en el orden de prelación de pagos en el folleto del Fondo. En este sentido, la comisión devengada por este concepto en el ejercicio 2005 ha ascendido a 1.242 miles de euros (véase Nota 11) y la pendiente de pago al 31 de diciembre de 2005 ascendía a 978 miles de euros (véase Nota 10).

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades. La normativa fiscal excluye explícitamente a los Fondos de Titulización de la obligación de que les sea practicada retención legal alguna sobre los intereses devengados por los préstamos u otros derechos de crédito.



2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad adaptado a la operativa del Fondo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo. Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo (véase Nota 1).

b) Principios contables y criterios de valoración

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

c) Comparación de la información

Los datos correspondientes al período anterior que se incluyen en estas cuentas anuales se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

3. Principios de contabilidad y criterios de valoración aplicados

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

a) Principio del devengo

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

b) Gastos de establecimiento

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

c) Inversiones financieras- Activos titulizados

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

d) Vencimiento de acreedores

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

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

e) Impuesto sobre Sociedades

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades. La normativa fiscal excluye explícitamente a los Fondos de Titulización de la obligación de que les sea practicada retención legal alguna sobre los intereses devengados por los préstamos u otros derechos de crédito.

Dado que en el ejercicio 2005 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

f) Permuta financiera de intereses

El Fondo utiliza estos instrumentos en operaciones de cobertura de sus posiciones patrimoniales, con el fin de cubrir, básicamente, el riesgo de tipo de interés (véase Nota 12).

4. Inversiones financieras- Activos titulizados

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

El movimiento durante el ejercicio 2005 del saldo de este epígrafe del balance de situación se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2005	361.031
Amortizaciones (*)	(132.789)
Trasposos:	
A impagados	(25)
Saldo al 31 de diciembre de 2005	228.217

(*) De las que, 129.403 miles de euros corresponden a amortizaciones anticipadas.

Durante el ejercicio 2005 se traspasaron a impagados, activos titulizados por importe de 55 miles euros, de los que 25 miles euros correspondían a principal y 30 miles euros a intereses, dado que la antigüedad de estos saldos es superior a tres meses e inferior a dieciocho meses (véase Nota 6).

El desglose por vencimientos de los activos vivos al 31 de diciembre de 2005 es como sigue:



	Miles de Euros
Inferior a un año	6
Superior a un año	228.211
Saldo al 31 de diciembre de 2005	228.217

El tipo de interés devengado por dichos activos durante el ejercicio 2005 ha sido del 4,17% anual. El importe devengados en el ejercicio 2005 por este concepto ha ascendido a 9.872 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros – Intereses de los activos titulizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio, de los que 403 miles de euros se encuentran pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2005 (véase Nota 6).

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de los activos titulizables pendientes de amortización sea inferior a 47.542 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con el calendario de vencimiento de los activos titulizables indicado anteriormente, los administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2006.

5. Gastos de establecimiento

El movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe durante el ejercicio 2005 se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2005	1.503
Amortizaciones (Nota 3-b)	(350)
Saldo al 31 de diciembre de 2005	1.153

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

6. Otros créditos

La composición del saldo de este capítulo del balance de situación al 31 de diciembre de 2005 es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de los activos titulizados (Nota 4)	403
Intereses devengados no vencidos de las adquisiciones temporales de activos (Nota 7)	45
Intereses devengados no vencidos de la cuenta de tesorería (Nota 7)	74
Intereses devengados no vencidos de la permuta financiera de intereses (Nota 12)	705
Deudores de capital e intereses impagados (Nota 4)	55
Provisión de intereses devengados impagados (Nota 3-c)	(30)
	1.252

El Fondo ha registrado durante el ejercicio 2005, una provisión por intereses impagados de los activos titulizados en situación de impago por importe de 30 miles de euros. Teniendo en cuenta la antigüedad de la deuda vencida y las características de los préstamos, los administradores de la Sociedad Gestora no consideran necesaria la constitución de un fondo adicional en concepto de provisiones para insolvencias.

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

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

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

El importe devengado en el ejercicio 2005 por este concepto ha ascendido a 791 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe “Ingresos financieros – Otros ingresos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio, de los que 74 miles de euros se encuentran pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2005 (véase Nota 6).

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

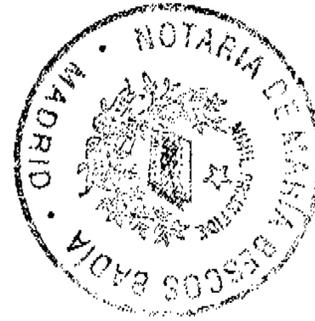
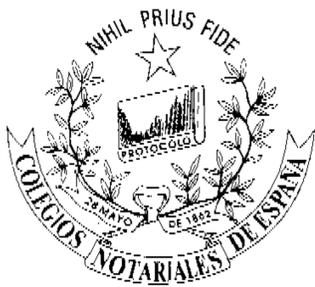
- El importe inicial del Fondo de Reserva.
- El máximo de:
 - La suma del 42% del importe actual máximo agregado de los subpréstamos no subrogados y el 20% del importe actual máximo agregado de los subpréstamos subrogados.
 - El importe actual máximo de los activos en el momento de su cesión al Fondo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

La rentabilidad media de esta cuenta durante el ejercicio 2005 ha sido del 1,740% anual.

Al 31 de diciembre de 2005, el fondo de reserva está materializado transitoria y parcialmente en adquisiciones temporales de activos, cuyo movimiento durante el ejercicio 2005 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2005	101.740
Compras	886.722
Ventas	(909.179)
Saldo al 31 de diciembre de 2005	79.283

El tipo de interés devengado por dichos activos durante el ejercicio 2005 ha sido del 2,039%. El importe devengado en el ejercicio 2005 por este concepto ha ascendido a 1.623 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe “Ingresos financieros – Intereses de adquisición temporal de activos” de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio, de los que 45 miles de euros se encuentran pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2005 (véase Nota 6).



8. Préstamos subordinados

La Entidad Cedente concedió al Fondo dos préstamos subordinados por unos importes iniciales de 1.751 miles de euros, y 99.839 miles de euros, respectivamente destinados a: (i) financiar los gastos de constitución del Fondo y de la emisión de los bonos, (ii) financiar parcialmente la adquisición de los Activos, (iii) financiar los intereses a favor de la Entidad Cedente por aplazamiento de pago del Precio de los Activos hasta la fecha de desembolso y (iv) dotar el importe inicial del Fondo de Reserva (véase Nota 7).

Estos préstamos devengan, desde la fecha de su disposición, un interés nominal anual variable fijado trimestralmente, equivalente al tipo de interés que resulte de aumentar en un margen de 0,50% al tipo Euribor a tres meses. Al 31 de diciembre de 2005, del importe total devengado (2.689 miles de euros) se encontraba pendiente de pago 132 miles de euros (véase Nota 10).

Los préstamos subordinados se amortizarán de la siguiente forma:

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

Durante el ejercicio 2005, el Fondo ha amortizado 20.908 miles de euros de dichos préstamos.

9. Bonos de titulización

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

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

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

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

El movimiento que se ha producido en el saldo vivo de los bonos en el ejercicio 2005 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2005	385.641
Amortizaciones	(147.997)
Saldo al 31 de diciembre de 2005	237.644

El importe devengado en el ejercicio 2005 por este concepto ha ascendido a 7.911 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros – Intereses de bonos" de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio, de los que 358 miles de euros se encuentran pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2005 (véase Nota 10).

10. Otros débitos

La composición del saldo de este capítulo del balance de situación es la siguiente:

	Miles de Euros
Intereses devengados no vencidos de:	
Bonos de titulización de activos (Nota 9)	358
Préstamo subordinado (Nota 8)	132
Intereses de permuta financiera de intereses (Nota 12)	738
	1.228
Cuentas a pagar:	
Gastos de elevación a público e inscripción de la cesión de los préstamos	1.426
Comisión variable – margen de intermediación (Nota 1)	978
Comisión gestora y gastos	5
Otros acreedores	3
	2.412
	3.640

11. Gastos generales

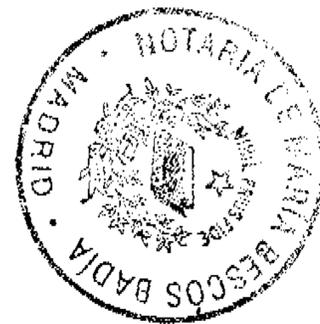
La composición del saldo del epígrafe "Gastos generales – Comisiones" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2005 es la siguiente:

	Miles de Euros
Comisión Sociedad Gestora (Nota 1)	100
Comisión agente financiero	7
Comisión variable – margen de intermediación (Nota 1)	1.242
Comisión administración (Nota 1)	32
Comisión agencia de calificación	12
Comisión disponibilidad de liquidez	5
	1.398

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

12. Permuta financiera (swap de intereses)

La Sociedad Gestora, por cuenta y en representación del Fondo, suscribió con la Confederación Española de Cajas de Ahorros un contrato de permuta financiera ("swap") con la finalidad de cobertura del riesgo de tipo de interés del Fondo por un importe notional equivalente al saldo vivo de los activos en la fecha de determinación inicial que no se encuentren con retrasos en el pago de los importes vencidos de más de 90 días. De esta forma,



el Fondo se compromete a pagar con cargo a la cuenta de tesorería el tipo de interés fijo devengado de los activos titulizados; por su parte, la Confederación Española de Cajas de Ahorros se compromete a abonar al Fondo mediante ingreso en la cuenta de tesorería un tipo de interés variable igual al Euribor a tres meses más un margen del 1,00%.

El Fondo registró los resultados de estas operaciones por el neto (67 miles de euros) en el epígrafe "Intereses de contratos de permuta financiera de intereses" del capítulo "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos e ingresos financieros por esta operativa ascendieron a 11.178 y 11.245 miles de euros, respectivamente, de los que al 31 de diciembre de 2005 se encontraban pendientes de pago y cobro 738 y 705 miles de euros, respectivamente (véanse Notas 10 y 6).

13. Situación fiscal

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

Según se indica en la Nota 3-e, en el ejercicio 2005 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Sociedades.

14. Cuadros de financiación

A continuación se muestra el cuadro de financiación del Fondo correspondiente al ejercicio 2005:

	Miles de euros
ORÍGENES:	
Dotación para la amortización de gastos de establecimiento (Nota 5)	350
Amortización y traspasos de activos titulizados (Nota 4)	132.814
Adquisición temporal de activos (Nota 7)	22.457
Tesorería (Nota 7)	14.141
Total	169.762
APLICACIONES:	
Otros créditos (Nota 6)	406
Otros débitos (Nota 10)	451
Amortización de préstamos subordinados (Nota 8)	20.908
Amortización de bonos de titulización (Nota 9)	147.997
Total	169.762

AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos

Informe de Gestión correspondiente al Ejercicio Anual Terminado el 31 de Diciembre de 2005

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

Al 31 de diciembre de 2005, el saldo de los activos ascendía a 228.242 miles de euros (incluyendo el principal de impagados por importe de 25 miles de euros).

La tasa de amortización anticipada del activo ha sido del 36,18% durante este periodo contable lo que supone una variación respecto al ejercicio anterior de +51,25%.

La cantidad total de impagados acumulados hasta el 31 de diciembre de 2005 asciende a 55 mil euros lo que representa algo menos de un 0,024 % sobre el saldo vivo de los activos. No existen activos clasificados como fallidos.

La vida media de la cartera de activos, al 31 de diciembre de 2005 es de 236,84 meses (19,73 años).

El tipo medio ponderado de la cartera de activos al 31 de diciembre de 2005 se sitúa en el 4,17%.

Al 31 de diciembre de 2005, el saldo vivo de los Bonos emitidos por el Fondo ascendía a 237.644 miles de euros. Se ha amortizado un total de 237.756 miles de euros y queda pendiente de amortizar el 49,99 % del nominal de los bonos de titulización.

El Préstamo Subordinado se ha visto amortizado durante este periodo contable por importe de 20.908 miles de euros, con lo que el saldo del mismo al cierre del ejercicio es de 80.454 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2005, el saldo de la cuenta de Tesorería ascendía a 11.833 miles de euros, el Fondo de Reserva arroja un saldo de 79.283 miles de euros y la dotación para gastos registrales un saldo de 1.426 miles de euros. No existen importes dispuestos de la línea de liquidez, siendo el importe disponible de 38.995 miles de euros.

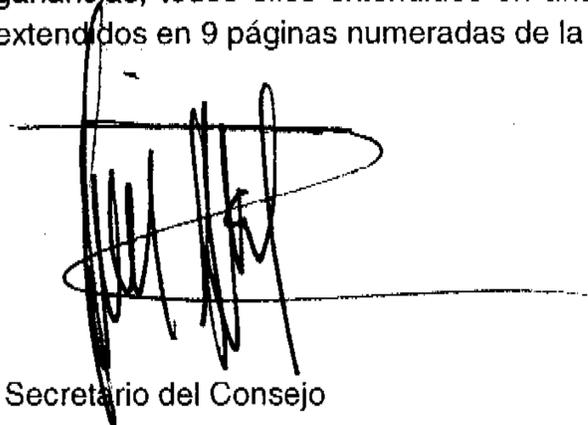
Durante el ejercicio 2005, el Fondo ha pagado en concepto de comisión de gestión 100 miles de euros.

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



Certificado de Formulación de Cuentas Anuales

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos han sido aprobados por el Consejo de Administración de Ahorro y Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., en su reunión del 31 de marzo de 2006, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dicho Informe de Gestión y Cuentas Anuales están extendidos en 11 folios, correspondientes al balance de situación, y cuenta de pérdidas y ganancias, todos ellos extendidos en una página sin numeración cada uno, y memoria e informe de gestión extendidos en 9 páginas numeradas de la 1 a la 9 ambas incluidas.



Secretario del Consejo



Certificado de Formulación de Cuentas Anuales

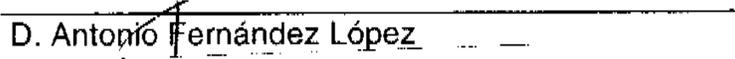
Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de AyT Promociones Inmobiliarias II, Fondo de Titulización de Activos han sido aprobados por el Consejo de Administración de Ahorro y Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., en su reunión del 31 de marzo de 2006, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dicho Informe de Gestión y Cuentas Anuales están extendidos en 11 folios, correspondientes al balance de situación, y cuenta de pérdidas y ganancias, todos ellos extendidos en una página sin numeración cada uno, y memoria e informe de gestión extendidos en 9 páginas numeradas de la 1 a la 9 ambas incluidas.

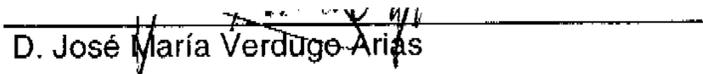
Firmantes

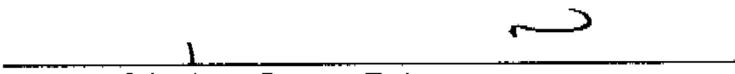

D. José Antonio Olavarrieta Arcos
Presidente


D. Francisco Javier Zoido Martínez
Vicepresidente

D. Roberto Aleu Sánchez


D. Antonio Fernández López


D. José María Verdugo Arias


D. Luis Sánchez-Guerra Roig





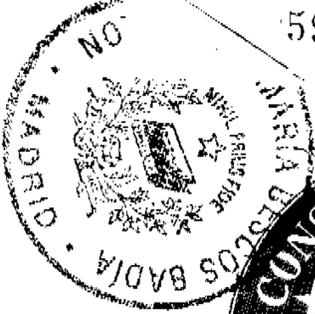
0,15
€ SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES



NIHIL PRIUS FIDE

598601

FE PÚBLICA NOTARIAL



0088122680

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

De que la fotocopia que antecede, **ES REPRODUCCION EXACTA DEL ORIGINAL**, que he tenido a la vista y he cotejado, extendida en nueve folios de papel de los Colegios Notariales, serie y número: el del presente firmado y los ocho anteriores en orden correlativo de numeración ascendente.

Madrid, a 19 de abril de 2006.-

[Handwritten signature]

