

Madrid, a 23 de diciembre de 2004

Estimados Señores:

En cumplimiento de lo establecido en el folleto de emisión del fondo AyT Promociones Inmobiliarias II, adjunto remitimos la información correspondiente al período comprendido entre el 10 de septiembre de 2004 y el 10 de diciembre de 2004, incluyendo:

- Datos generales sobre el Fondo
- Valores emitidos por el Fondo
- Valores adquiridos por el Fondo:
 - Distribución Cartera de Activos por Índice de Referencia
 - Distribución Cartera de Activos por Tipo de Préstamo
 - Distribución Cartera de Activos por Área Geográfica

Atentamente les saluda,

D. Luis Miralles Garcia
Director General
Ahorro y Titulización S.G.F.T., S.A

I. AyT Promociones Inmobiliarias II, FTA: Datos generales sobre el Fondo.

Fecha Constitución del Fondo	16 de abril de 2004
Fecha Emisión Bonos	22 de abril de 2004
Fecha Vencimiento Legal	10 de diciembre de 2040
Sociedad Gestora	Ahorro y Titulización S.G.F.T., S.A.
Entidades Directoras	Ahorro Corporación Financiera, S.V.B., S.A Confederación Española de Cajas de Ahorro
Entidades Cedentes	Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla
Entidades Aseguradoras	Ahorro Corporación Financiera, S.V.B., S.A Commerzbank Aktiengesellschaft, sucursal en España Confederación Española de Cajas de Ahorro Banco Santander Central Hispano, S.A. Credit Agricole Indosuez, sucursal en España Credit Suisse First Boston (Europe) Limited DZ Bank AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla Natexis Banques Populaires, S.A
Agente de Pagos	CECA
Negociación Mercado	AIAF
Agencia de Calificación	Moody´s Investors Service España, S.A.

II. Valores emitidos por el Fondo: BONOS DE TITULIZACION

BONOS SERIE UNICA

Código ISIN: ES0356850000	Calificación Aaa (Mood'ys)	
NOMINAL EN CIRCULACIÓN	Unitario	Total
Origen	100.000,00	475.400.000,00
Actual	81.119,25	385.640.914,5
% Actual/ Origen	81,12 %	81,12 %
<u>PAGO CUPON FECHA 10 de DICIEMBRE de 2004</u>		
Intereses devengados y pagados	519,32	2.468.847,28
Intereses devengados y no pagados	0,00	0,00
Amortización devengada y pagada	5.383,85	25.594.822,9
Déficit de amortización	0,00	0,00
Vida Media	3,18 años	

III. Valores adquiridos por el Fondo*:

Saldo Vivo Activos	385.663.282,95
Intereses vencidos en el período	3.021.836,20
Intereses cobrados en el período	3.037.355,33
Tasa de amortización anticipada del período	22,32 %
Variación Tasa de amortización anticipada	8,87 %
Tipo Medio Activos	4,66%
Vida Media Activos	21,01 años

-Morosidad Actual de la Cartera de Activos

Total Impagados Intereses	%sobre Saldo Vivo de los Activos
40.431,4	0,0104 %
Total Impagados de Capital	%sobre Saldo Vivo de los Activos
16.283,86	0,0042 %

* Información de los activos a 30 de noviembre de 2004.

-Distribución de la Cartera por Índice de Referencia

	Saldo Vivo	% sobre Saldo Vivo
EURIBOR CENT.ANOTAC.	2.262.039,60	0,59%
EURIBOR MEDIA 1 AÑO	60.183.504,04	15,61%
INDICE CAJAS	323.217.739,31	83,81%
TOTAL	385.663.282,95	100,00%

-Distribución de la Cartera por tipo de préstamo

	Saldo Vivo	% sobre Saldo Vivo
Promotor	339.241.948,48	87,96 %
Hipotecario	46.421.334,47	12,04 %
TOTAL	385.663.282,95	100,00 %

-Distribución de la Cartera por área geográfica

	Saldo Vivo	% Saldo Vivo
ALMERIA	25.771.774,36	6,68%
BADAJOS	1.374.382,26	0,36%
BARCELONA	5.511.190,00	1,43%
CACERES	7.840.000,00	2,03%
CADIZ	19.013.446,89	4,93%
CIUDAD REAL	10.397.678,69	2,70%
CORDOBA	8.350.957,84	2,17%
CUENCA	2.262.039,60	0,59%
GIRONA	721.215,00	0,19%
GRANADA	6.647.433,44	1,72%
HUELVA	42.304.108,03	10,97%
MADRID	1.733.204,42	0,45%
MALAGA	142.976.292,91	37,07%
SEVILLA	109.213.226,79	28,32%
TOLEDO	1.546.332,72	0,40%
TOTAL	385.663.282,95	100,00%

* Información de los activos a 30 de noviembre de 2004.