

TDA 12

INFORMACION CORRESPONDIENTE AL MES DE NOVIEMBRE DE 2004 INFORMATION CORRESPONDING TO THE MONTH OF NOVEMBER 2004

La Sociedad Gestora informa de los siguientes conceptos:
The Sociedad Gestora provides the following information:

*	Saldo Vivo de Participaciones Hipotecarias a 01/11/04: <i>Outstanding Balance of the Mortgage Share Certificates on 01/11/04:</i>	251.397.440,75 Euros
*	Saldo Vivo de Participaciones Hipotecarias a 30/11/04: <i>Outstanding Balance of the Mortgage Share Certificates on 30/11/04:</i>	246.718.923,39 Euros
*	Tasa(1)de Amortización Anticipada (TAA) correspondiente al mes de Noviembre: <i>Prepayment Rate(1)corresponding to the month of November :</i>	13,87 %
*	TAA (12 meses)\ <i>CPR (12 months):</i>	13,28 %
*	Tipo de interés medio ponderado\ <i>Weighted average interest rate:</i>	3,92 %
*	Vencimiento residual medio/ <i>Weighted average maturity:</i>	11,09
*	Vida Media bonos (TAA 8%) / <i>Average Life of bonds (CPR 8%)</i>	
	- Bonos A3 / <i>Bonds A3:</i>	3,88
	- Bonos B / <i>Bonds B:</i>	7,85

La Sociedad Gestora, para facilitar a los inversores la valoración de los Bonos, suministra a demanda los flujos de pago previstos durante la vida del Bono, bajo diversas hipótesis alternativas de TAA.

In order to facilitate the evaluation of the Bonds for the investors, the Sociedad Gestora will supply upon request the projected cashflows for the life of the Bond, under different prepayment scenarios.



31/12/04

⁽¹⁾ Tasa Anualizada

⁽¹⁾ *Annualized Rate*