

Madrid Residencial II, Fondo de Titulación de Activos

Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2014

Informe de Gestión

Ejercicio 2014

(Junto con el Informe de Auditoría)



KPMG Auditores S.L.
Edificio Torre Europa
Paseo de la Castellana, 95
28046 Madrid

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales

Al Consejo de Administración de Titulización de Activos,
Sociedad Gestora de Fondos de Titulización de Activos, S.A. (la Sociedad Gestora)

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de Madrid Residencial II, Fondo de Titulización de Activos (el "Fondo"), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores de la Sociedad Gestora son responsables de formular las cuentas anuales del Fondo adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Madrid Residencial II, Fondo de Titulización de Activos, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Madrid Residencial II, Fondo de Titulización de Activos a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo señalado en la nota 8 de la memoria adjunta, en la que se detalla que el Fondo ha dispuesto parcialmente del Fondo de Reserva que se dotó en su constitución. Este hecho, tal y como se comenta en la nota 5 de la memoria adjunta, es indicativo de un aumento del riesgo de impago de las series de los bonos emitidos por el Fondo. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación de Madrid Residencial II, Fondo de Titulización de Activos, la evolución de sus negocios 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 2014. 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.

KPMG Auditores, S.L.

Luis Martín Riaño

Luis Martín Riaño

31 de marzo de 2015



ÍNDICE

- Cuentas Anuales
 - Balances de situación
 - Cuentas de pérdidas y ganancias
 - Estados de flujos de efectivo
 - Estados de ingresos y gastos reconocidos
 - Memoria
- Informe de Gestión
- Formulación de cuentas anuales e informe de gestión

BALANCES DE SITUACIÓN

MADRID RESIDENCIAL II, F.T.A.
Balances de Situación
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2014	2013
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE			
I. Activos financieros a largo plazo	6		
Derechos de crédito			
Certificados de transmisión hipotecaria		431.978	460.851
Activos dudosos		11.370	14.014
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(220)	(402)
Derivados			
Derivados de cobertura		1.511	-
II. Activos por impuestos diferido		-	-
III. Otros activos no corrientes		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE			
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	4.233	2.031
V. Activos financieros a corto plazo	6		
Deudores y otras cuentas a cobrar		342	327
Derechos de crédito			
Certificados de transmisión hipotecaria		16.168	16.312
Activos dudosos		879	915
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(503)	(491)
Intereses y gastos devengados no vencidos		206	235
Intereses vencidos e impagados		89	114
Derivados			
Derivados de cobertura		-	-
Otros Activos financieros			
Otros		2	14
VI. Ajustes por periodificaciones			
Otros		2	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8		
Tesorería		53.528	70.272
TOTAL ACTIVO		519.585	564.192

MADRID REDIDENCIAL II , F.T.A.
Balances de Situación
31 de diciembre

PASIVO	Nota	Miles de euros	
		2014	2013
A) PASIVO NO CORRIENTE			
I. Provisiones a largo plazo		-	-
II. Pasivos financieros a largo plazo	9		
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas		295.873	327.878
Series subordinadas		-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Deudas con entidades de crédito			
Prestamos subordinados		60.291	60.291
Otras deudas con entidades de crédito		144.000	144.000
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(1.496)	-
Derivados			
Derivados de cobertura		-	759
B) PASIVO CORRIENTE			
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Pasivos financieros a corto plazo	9		
Acreedores y otras cuentas a pagar		-	-
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas		17.047	17.227
Series subordinadas		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		155	231
Deudas con entidades de crédito			
Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		143	178
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Intereses vencidos e impagados		1.821	1.331
Derivados			
Derivados de cobertura		279	50
Otros pasivos financieros			
Importe bruto		-	12.200
VII. Ajustes por periodificaciones			
Comisiones			
Comisión sociedad gestora		6	6
Comisión administrador		5	5
Comisión agente-financiero/pagos		2	3
Comisión variable- resultados realizados		807	807
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(807)	(153)
Otros		5	5
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS			
VIII. Activos financieros disponibles para la venta			-
IX. Cobertura de flujos de efectivo	9	1.454	(626)
X. Otros ingresos/ganancias y gastos /pérdidas reconocidos			-
TOTAL PASIVO		519.585	564.192

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

MADRID RESIDENCIAL II, F.T.A.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias

	Nota	Miles de euros	
		2014	2013
1. Intereses y rendimientos asimilados			
Derechos de crédito	6	5.840	6.580
Otros activos financieros	8	135	132
2. Intereses y cargas asimilados	9		
Obligaciones y otros valores negociables		(2.128)	(2.258)
Deudas con entidades de crédito		(1.631)	(1.577)
Otros pasivos financieros		-	-
3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos efectivo	9	<u>(236)</u>	<u>(675)</u>
A) MARGEN DE INTERESES		<u>1.980</u>	<u>2.202</u>
3. Resultado de operaciones financieras (neto)			
Ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Otros		(1)	-
4. Diferencias de cambio (neto)		-	-
5. Otros ingresos de explotación		-	-
6. Otros gastos de explotación			
Servicios exteriores			
Servicios de profesionales independientes		(232)	(117)
Servicios bancarios y similares		-	-
Otros gastos de gestión corriente			
Comisión de sociedad gestora		(73)	(77)
Comisión administrador		(49)	(52)
Comisión agente financiero/pagos		(24)	(26)
Comisión variable – resultados realizados		-	-
Otros gastos		(5)	(5)
7. Deterioro de activos financieros (neto)			
Deterioro neto de derechos de crédito (-)	6	(3.732)	(2.078)
8. Dotaciones a provisiones (neto)			
9. Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta		(14)	-
10. Repercusión de otras pérdidas (ganancias)		<u>2.150</u>	<u>153</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>-</u>	<u>-</u>
11. Impuesto sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u>-</u>	<u>-</u>

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

MADRID RESIDENCIAL II, F.T.A.

Estados de Flujos de Efectivo

	Miles de euros	
	2014	2013
A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	2.339	2.167
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones		
Intereses cobrados de los activos titulizados	5.893	6.740
Intereses pagados por valores de titulización	(2.204)	(2.271)
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de derivados	(198)	(1.170)
Intereses cobrados de inversiones financieras	147	132
Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito	(1.177)	(1.108)
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo		
Comisiones pagadas a la sociedad gestora	(74)	(78)
Comisiones pagadas por administración de activos titulizados	(49)	(52)
Comisiones pagadas al agente financiero	(25)	(26)
Comisiones variables pagadas		-
3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo		
Recuperaciones de fallidos y otros activos adquiridos	25	-
Otros	1	-
	<u>19.083</u>	<u>(8.547)</u>
B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN		
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización		
Cobros por emisión de valores de titulización	-	-
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros		
Pagos por adquisición de derechos de crédito	-	-
6. Flujos de caja netos por amortizaciones		
Cobros por amortización de derechos de crédito	25.538	29.600
Pagos por amortización de valores de titulización	(32.184)	(37.614)
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo		
Cobros por concesiones de préstamos o disposiciones de crédito	-	-
Pagos por amortización de préstamos o créditos	(12.200)	(410)
Otros deudores y acreedores	(237)	(123)
	<u>16.744</u>	<u>(6.380)</u>
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	8 70.272	76.652
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	8 <u>53.528</u>	<u>70.272</u>

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

MADRID RESIDENCIAL II, F.T.A.

Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Miles de euros	
	2014	2013
1. Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Ganancias/(pérdidas) por valoración	-	-
Importe bruto de las ganancias/(pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	-	-
2. Cobertura de los flujos de efectivo		
Ganancias/(pérdidas) por valoración		
Importe bruto de las ganancias/(pérdidas) por valoración	1.844	(741)
Efecto fiscal		
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	236	675
Otras reclasificaciones		
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	(2.080)	66
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	-	-
3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos	-	-
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance del periodo	-	-
Importe bruto de las ganancias/(pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)	-	-

MEMORIA

MADRID RESIDENCIAL II , Fondo de Titulización de Activos

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

Madrid RESIDENCIAL II , Fondo de Titulización de Activos, (en adelante el Fondo) se constituyó mediante escritura pública el 29 de junio de 2010, con carácter de fondo cerrado por el activo y por el pasivo, agrupando Derechos de Crédito cedidos por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (en adelante Caja Madrid o el Cedente) por 600.000 miles de euros (véase nota 6).

Tras varios acuerdos firmados durante los ejercicios 2010 y 2011, Caja Madrid ha cedido su negocio bancario a Bankia, S.A., por lo que en adelante, toda información referente a Caja Madrid, será entendida como información correspondiente a Bankia, S.A.

Asimismo, con fecha 25 de junio de 2012, la agencia de calificación Moody's rebajó el rating a largo plazo de Bankia, S.A. Este hecho afecta a Bankia, S.A. como Administrador de los préstamos hipotecarios.

Con fecha 24 de junio de 2010, la Comisión Nacional del Mercado de Valores autorizó la constitución del Fondo, e inscribió en los registros oficiales tanto los documentos acreditativos como el folleto informativo correspondiente a la emisión de Bonos de Titulización con cargo al Fondo por 456.000 miles de euros (véase nota 9).

El Fondo constituye un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica, que está integrado, fundamentalmente, en cuanto a su activo, por los Derechos de Crédito y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización de Activos emitidos en cuantía y condiciones tal que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de Derechos de Crédito cedidos que adquiere de entidades de crédito, en valores de renta fija a tipo variable, homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

La gestión y administración del Fondo está encomendada a Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, (en adelante la Sociedad Gestora) con domicilio en Madrid, calle Orense, 69. Asimismo, en calidad de representante legal le corresponde la representación legal y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores del mismo. La Sociedad Gestora figura inscrita en el registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 3.

b) Duración del Fondo

El Fondo se extinguirá por las causas previstas en el Real Decreto 926/1998 y la Ley 19/1992, de 7 de julio, y en todo caso:

- Cuando se amorticen íntegramente los Certificados. En el supuesto de que hayan vencido todos los Certificados y existan importes pendientes de cobro de los mismos y obligaciones pendientes de pago a los titulares de los bonos o al titular o a los titulares del Préstamo B, el fondo se extinguirá en la fecha de pago inmediata siguiente a los treinta y seis (36) meses desde la fecha de vencimiento del préstamo hipotecario con el vencimiento más largo, es decir, el 19 de enero de 2049, o si este día no fuera hábil, el siguiente día hábil, lo que coincidirá con la fecha de vencimiento legal.
- Cuando se amorticen íntegramente los Bonos y el Préstamo B.
- Por la finalización del procedimiento de liquidación anticipada.
- Cuando en una fecha de pago, el saldo nominal pendiente de los Derechos de Crédito sea inferior al diez por ciento del saldo nominal pendiente de aquéllos en la fecha de desembolso, y la Sociedad Gestora proceda a la liquidación del Fondo.
- Cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, concurren circunstancias excepcionales que hagan imposible, o de extrema dificultad, el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo.
- En el supuesto de que la Sociedad Gestora se disolviese, le fuera retirada su autorización, o fuera declarada en concurso y habiendo transcurrido el plazo que reglamentariamente estuviera establecido al efecto, o en su defecto, cuatro meses, sin haber designado una nueva Sociedad Gestora.
- Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con los Bonos o el Préstamo B, o que se prevea que se va a producir.

- Cuando se produzca una modificación en la normativa fiscal, de conformidad con la normativa aplicable al Fondo y a los Bonos que, a juicio de la Sociedad Gestora, afecte significativamente y de forma negativa al equilibrio financiero del Fondo.
- Cuando transcurran treinta (30) meses desde la fecha de pago inmediata siguiente a la fecha de vencimiento del préstamo hipotecario con vencimiento más largo, aunque se encontraran aún débitos pendientes de cobro.
- En el supuesto de que la totalidad de los titulares de los Bonos y las contrapartidas del fondo bajo el contrato del préstamo B, el contrato de crédito subordinado, el contrato de préstamo cupón corrido y el contrato de préstamo para constitución del fondo de reserva notifiquen a la sociedad gestora su interés en la amortización total de los bonos, la sociedad gestora como representante del fondo, podrá proceder a la liquidación anticipada del mismo.
- El 22 de febrero de 2052, que representa la fecha de vencimiento legal del Fondo y que corresponde a la fecha de pago inmediatamente posterior a la fecha correspondiente a añadir 36 meses a la fecha de vencimiento del último Derecho de Crédito agrupado en el Fondo.

c) Recursos disponibles del Fondo

Los recursos disponibles de los que dispone el Fondo en cada Fecha de Pago, que se encontrarán depositados en la Cuenta de Tesorería para la distribución de los importes correspondientes a los titulares de los Bonos y al resto de acreedores del Fondo y para el pago de las comisiones correspondientes, serán iguales a la suma de:

- a) cualquier cantidad que, en concepto de intereses ordinarios y reembolso de principal, corresponda a los Préstamos Hipotecarios (correspondientes a los tres períodos de cálculo inmediatamente anteriores a esa Fecha de Pago, excepto para la primera Fecha de Pago, en la que se considerarán los importes recibidos de los Préstamos Hipotecarios correspondientes a los dos primeros periodos de cálculo);
- b) las cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva;
- c) rendimientos de los saldos de la Cuenta de Tesorería (correspondientes a los tres períodos de cálculo inmediatamente anteriores a esa Fecha de Pago, excepto para la primera Fecha de Pago, en la que se considerarán los dos primeros periodos de cálculo);

- d) en su caso, la Cantidad Neta percibida en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Intereses según lo establecido en el folleto o, en caso de incumplimiento, de su pago liquidativo;
- e) en su caso, cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo correspondientes a los Préstamos Hipotecarios (correspondientes a los tres periodos de cálculo inmediatamente anteriores a esa Fecha de Pago, excepto para la primera Fecha de Pago, en la que se considerarán los importes recibidos de los Préstamos Hipotecarios correspondientes a los dos primeros periodos de cálculo)

En caso de liquidación del Fondo, estará disponible el importe de la liquidación de los activos del Fondo y serán Recursos Disponibles todos los importes depositados en la Cuenta de Tesorería.

d) Liquidación del Fondo

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo, cuando tenga lugar la extinción del mismo con arreglo a lo previsto en el apartado (b) anterior.

Para ello, la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, llevará a cabo las siguientes actuaciones:

- (i) vender los activos, para lo que recabará oferta de, al menos, cinco entidades de entre las más activas en la compraventa de estos activos que, a su juicio, puedan dar valor de mercado. El precio inicial para la venta de la totalidad de los Certificados no será inferior a la suma de (a) el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados más (b) los intereses devengados y no cobrados de los Préstamos Hipotecarios a que correspondan, si bien, en caso de que no se alcance dicho importe, la Sociedad Gestora estará obligada a aceptar la mejor oferta recibida por los activos ofertados por dichas entidades que cubran el valor de mercado del bien de que se trate. En el supuesto de que el Fondo se liquidara, quedando pendiente de amortización algún importe de los Certificados, Caja Madrid tendrá un derecho de tanteo para recuperar los Certificados en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora y de conformidad con lo establecido anteriormente.
- (ii) cancelar aquellos contratos que no resulten necesarios para el proceso de liquidación del Fondo.

La Sociedad Gestora, una vez constituida una reserva para hacer frente a los gastos que se ocasionen con motivo de la liquidación y extinción del Fondo, aplicará todas las cantidades que vaya obteniendo por la enajenación de los activos del Fondo, junto con el resto de los Recursos Disponibles que tuviera el Fondo en ese momento, al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y según el Orden de Prelación de Pagos, excepción hecha de la mencionada Reserva para Gastos de Extinción.

En todo caso, la Sociedad Gestora, no procederá a la extinción del Fondo ni a la cancelación de su inscripción en los registros administrativos que corresponda hasta que no haya procedido a la liquidación de los activos remanentes del Fondo y a la distribución de los fondos disponibles del Fondo, o se haya alcanzado la fecha de vencimiento legal.

Transcurrido un plazo de, como máximo, seis meses desde la liquidación de los activos remanentes del Fondo y la distribución de los fondos disponibles, la Sociedad Gestora otorgará un acta notarial declarando:

- la extinción del Fondo, así como las causas que motivaron su extinción,
- el procedimiento de comunicación a los tenedores de los Bonos y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y
- la distribución de las cantidades disponibles del Fondo siguiendo el orden de prelación de pagos prevista.

Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

e) Prelación de pagos

En caso de insolvencia del Fondo se aplicará el régimen de prelación de pagos, cuyas definiciones y detalles se hayan recogidas en la escritura de constitución del Fondo, establecidos como sigue:

- (1º) Pago de los Gastos Ordinarios (excepto el pago de la comisión de la Sociedad Gestora que se sitúa en el segundo (2º) orden de prelación) y Gastos Extraordinarios (suplidos o no por la Sociedad Gestora y debidamente justificados y excepto aquellos que se recojan expresamente en otro concepto del Orden de Prelación de Pagos) e impuestos de los que el Fondo sea el sujeto pasivo.
- (2º) Pago de la comisión de la Sociedad Gestora.

- (3°) Pago, en su caso, de la Cantidad Neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Intereses al que se hace referencia en el apartado 3.4.7.1 del presente Módulo Adicional del Folleto del Fondo y, solamente en el caso de resolución del citado contrato por incumplimiento del Fondo o por ser éste la parte afectada por circunstancias objetivas sobrevenidas previstas en el Contrato de Permuta Financiera de Intereses, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo, si procede.
- (4°) Pago de Intereses de los Bonos.
- (5°) Pago de los intereses devengados por el Préstamo B.

El pago de estos intereses del Préstamo B se postergará, pasando a ocupar la posición (7ª) del presente Orden de Prelación de Pagos, en el caso de que:

- a. el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados Fallidos el último día del Período de Cálculo inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en cuestión sea superior al 9,95% del saldo inicial de los Certificados en la Fecha de Constitución; y
- b. los Bonos no hubiesen sido amortizados en su totalidad o no fueran a ser totalmente amortizados en esa Fecha de Pago.

La postergación a que se refiere el párrafo anterior se mantendrá en las Fechas de Pago sucesivas hasta la Fecha de Pago en que los Bonos vayan a quedar amortizados en su totalidad. Esto es, en caso de que tengan lugar los supuestos (a) y (b) previstos anteriormente, el pago de intereses ocupará la posición (7ª) del presente Orden de Prelación de Pagos hasta completada la total amortización de los Bonos.

- (6°) Retención y aplicación de la Cantidad Disponible para Amortización, con sujeción a lo dispuesto en los apartados 4.9.3 y 4.9.4 de la Nota de Valores del Folleto del Fondo respecto a las reglas de amortización ordinaria y extraordinaria.
- (7°) En el caso de que concurra la situación descrita en el número (5°) anterior, pago de los intereses devengados por el Préstamo B.
- (8°) Retención de la cantidad suficiente para mantener el Fondo de Reserva Requerido.
- (9°) En su caso, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo por resolución del Contrato de Permuta Financiera de Intereses excepto en los supuestos contemplados en el orden 3° anterior.
- (10°) Pago de los intereses devengados por el Préstamo Cupón Corrido.

- (11°) Pago de los intereses devengados por el Préstamo para constitución del Fondo de Reserva.
- (12°) Pago de los intereses devengados por las disposiciones bajo el Crédito Subordinado.
- (13°) Amortización del principal del Préstamo Cupón Corrido.
- (14°) Amortización del principal del Préstamo para constitución del Fondo de Reserva.
- (15°) Reembolso de las cantidades dispuestas del Crédito Subordinado.
- (16°) Pago del Margen de Intermediación Financiera (comisión variable de la entidad cedente) , por una cantidad igual a la diferencia positiva en cada Fecha de Pago entre los Recursos Disponibles y la suma de cantidades comprendidas entre la posición primera (1ª) y la décimo quinta (15ª) del Orden de Prelación de Pagos o del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Los Recursos Disponibles se aplicarán a los distintos conceptos mencionados, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
- b) Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto de que se trate.
- c) Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.

f) Gestión del Fondo

De acuerdo con el Real decreto 926/1998, de 14 de mayo , por el que se regulan los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de los fondos de titulización la gestión del Fondo está encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización es la gestora del Fondo, actividad por la que percibe por la administración del Fondo, una comisión de gestión que se devengará trimestralmente, calculada sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en que deba abonarse la misma y que tendrá un importe mínimo, que será actualizada por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya.

g) Agente financiero del Fondo

El servicio financiero de la emisión de bonos fue atendido a través de Caja Madrid. En cada fecha de pago, Caja Madrid percibía del fondo una remuneración variable anual igual al resultado de aplicar el 0,005% sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en que debía abonarse la misma, pagadera en cada Fecha de Pago, como contraprestación de sus servicios de agente financiero de la emisión de los Bonos y por el mantenimiento de la Cuenta de Tesorería del Fondo y el depósito de Título Múltiple.

Durante los primeros meses del ejercicio 2011, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia de Caja Madrid, lo que afectó al Contrato de Servicios Financieros. Con fecha 11 de mayo de 2011 se procedió a sustituir a Caja Madrid en todas sus funciones por Bankinter para lo cual se suscribió un Contrato de Servicios Financieros entre Caja Madrid, Bankinter y el Fondo.

Durante los últimos meses de 2011, las agencias de calificación Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia de Bankinter, lo que afectó al Contrato de Servicios Financieros. Con fecha 4 de enero de 2012 se procedió a sustituir a Bankinter en todas sus funciones por Banco Santander para lo cual se ha suscribió un Contrato de Servicios Financieros entre Bankia, Bankinter, Banco Santander y el Fondo.

Durante el ejercicio 2012, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia del Banco Santander, lo que ha afectado al Contrato de Servicios Financieros. Con fecha 24 de octubre de 2012, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, Bankia, como único titular de la totalidad de los Bonos emitidos por el Fondo y Banco Santander, acordaron modificar el Contrato de Servicios Financieros al objeto de adecuar los criterios actuales y que por lo tanto, Banco Santander siguiera siendo contraparte elegible, por lo que se ha suscrito un contrato de novación modificativa no extintiva del Contrato de Servicios Financieros.

Posteriormente, el 17 de diciembre de 2014, se ha procedido a sustituir a Banco Santander S.A. ("Banco Santander") en todas sus funciones por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. ("BBVA") para lo cual se ha suscrito un Contrato de subrogación y novación modificativa no extintiva del Contrato de Prestación de Servicios Financieros entre Bankia, S.A., Banco Santander, BBVA y el Fondo. Asimismo, se ha procedido a traspasar los saldos depositados en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo en Banco Santander a la nueva cuenta abierta en BBVA.

h) Contraparte de los derivados

La Sociedad Gestora concertó en representación y por cuenta del Fondo, con Caja Madrid un Contrato de Permuta Financiera de Intereses o Swap.

Durante los primeros meses del ejercicio 2011, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia de Caja Madrid, lo que afectó al Contrato de Permuta Financiera. Con fecha 10 de mayo de 2011, se procedió a sustituir a Caja Madrid en todas sus obligaciones por BBVA.

Durante el ejercicio 2012, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's han rebajado la calificación crediticia de BBVA, lo que ha afectado al Contrato de Permuta Financiera. Tras este hecho, por solicitud de Bankia, como único titular de la totalidad de los bonos emitidos por el Fondo, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BBVA han acordado modificar el Contrato de Permuta Financiera con objeto de adaptarlo al criterio actual de las agencias de calificación y de modificar los supuestos de descenso de calificación. Asimismo, se procedió a abrir una cuenta en Banco Santander para el depósito de colateral, de acuerdo con lo establecido en el folleto (véanse notas 8 y 9). Durante el ejercicio 2014 S&P subió la calificación a BBVA de BBB- a BBB por lo que BBVA dejó de precisar depósito de colateral a favor del Fondo.

i) Contraparte del Préstamo y Crédito Subordinado

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió de Caja Madrid tres préstamos y un crédito subordinados.

j) Normativa legal

El Fondo se constituyó al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo. 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) Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción.
- (v) La Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los fondos de titulización, modificada por la Circular 4/2010, de 14 de octubre, de la CNMV.
- (vi) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

k) Régimen de tributación

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto sobre Sociedades. Se encuentra exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujo de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria, de la que forman parte los estados financieros S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.4 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06 que se recogen como Anexo I. Las cuentas anuales se han obtenido de los registros contables del Fondo y han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración contenidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la CNMV, modificada por la Circular 4/2010, de 14 de octubre, de la CNMV.

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora ha formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo del ejercicio 2014. Estas cuentas, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora, estimándose su aprobación sin cambios significativos.

Los registros contables del Fondo se expresan en euros, si bien las presentes cuentas anuales han sido formuladas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

b) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de los estados financieros

En la preparación de las cuentas anuales del Fondo, los Administradores han tenido que realizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos existentes en la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales.

Las estimaciones y asunciones realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias y cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y las asunciones son revisadas de forma continuada. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir ajuste de valores de los activos y pasivos afectados. Si como consecuencia de estas revisiones o de hechos futuros se produjese un cambio en dichas estimaciones, su efecto se registraría en las cuentas anuales de ese período y de periodos sucesivos.

Las estimaciones más significativas utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro de activos financieros (nota 3.k)
- El valor razonable de la permuta financiera de intereses o Swap (nota 3.j)

c) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2014, las correspondientes al ejercicio anterior, por lo que la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2013 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2014 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2013.

d) Agrupación de partidas

En la confección de estas cuentas anuales no se ha procedido a la agrupación de partidas relativas al balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo y estados de ingresos y gastos reconocidos.

e) Elementos recogidos en varias partidas

En la confección de estas cuentas anuales no se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del Balance.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Los principales principios contables aplicados en la elaboración de las cuentas anuales son los siguientes:

a) Empresa en funcionamiento.

El Consejo de Administración de Titulización de Activos S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización ha considerado que la gestión del Fondo continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene como el propósito de determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total.

b) 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, siempre que su cuantía pueda determinarse con fiabilidad.

c) Corriente y no corriente

Se corresponden con activos y pasivos corrientes aquellos elementos cuyo vencimiento total o parcial, enajenación o realización, se espera que se produzca en un plazo máximo de un año a partir de la fecha del balance, clasificándose el resto como no corrientes.

d) Activos dudosos

El valor en libros de los epígrafes de “Activos dudosos” recogerá el importe total de los instrumentos de deuda y derechos de crédito que cuenten con algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, así como aquéllos que presentan dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) en los términos pactados contractualmente.

El importe de los activos fallidos, obtenido de conformidad con lo establecido en el folleto del Fondo, se recoge en el estado S.05.4 que se adjunta en el Anexo 1 de la memoria.

e) Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el balance cuando el Fondo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

- Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasificarán aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, sus cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo.

En esta categoría se incluyen los derechos de crédito que dispone el Fondo en cada momento.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable. Este valor razonable es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior las cuentas a cobrar cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

f) Intereses y gastos devengados no vencidos

En este epígrafe del activo se incluye la periodificación de los ingresos financieros derivados de los Derechos de Crédito, determinados de acuerdo con el tipo de interés efectivo, que aún no han sido cobrados.

Así mismo en el epígrafe del pasivo se incluye la periodificación de los costes financieros derivados de los Bonos de Titulización, que aún no han sido pagados.

g) Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por el Fondo se clasifican como pasivos financieros siempre que de acuerdo con su realidad económica, supongan para éste una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

- Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasificarán, principalmente, aquellos pasivos financieros emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de activos financieros, es decir, las obligaciones, bonos y pagarés de titulización emitidos por el Fondo.

Adicionalmente, se registrarán en esta categoría las deudas con entidades de crédito que hubieren sido contraídas con el fin de financiar la actividad del Fondo, así como cualquier disposición realizada de líneas de crédito concedidas al Fondo.

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Se considerarán costes directamente atribuibles a las emisiones los costes de dirección y aseguramiento de la emisión, la comisión inicial de la sociedad gestora si hubiere, las tasas del órgano regulador, los costes de registro de los folletos de emisión, los costes derivados de la admisión a negociación de los valores emitidos, entre otros.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros

Las pérdidas incurridas en el periodo son repercutidas a los pasivos emitidos por el Fondo, comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, devengada y no liquidada en periodos anteriores, y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden inverso de prelación de pagos establecido contractualmente para cada fecha de pago.

Dicha repercusión se registra como un ingreso en la partida “Repercusión de otras pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El importe correspondiente a las pérdidas a repercutir a un pasivo financiero es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados y se presenta separadamente en el balance en las correspondientes partidas específicas de “Correcciones de valor por repercusión de pérdidas”.

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha a que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

La reversión de las pérdidas repercutidas a los pasivos financieros, que se produzca cuando el Fondo obtenga beneficios en el periodo se realiza en el orden inverso al establecido anteriormente para la repercusión de pérdidas, terminando por la comisión variable periodificada.

Dicha reversión se registra como un gasto en la partida “Repercusión de otras pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros de los pasivos financieros que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese realizado la repercusión de pérdidas.

Cancelación

La cancelación o baja del pasivo se podrá realizar, una vez dado de baja el activo afectado, por el importe correspondiente a los ingresos en él acumulados.

h) Ajustes por periodificación

Corresponden principalmente a la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros, registrándose 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.

i) 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 de acuerdo con los criterios fiscales, y consideradas las diferencias temporarias en caso de existencia.

j) Cobertura contable

El Fondo utiliza derivados financieros negociados de forma bilateral con la contraparte fuera de mercados organizados (“derivados OTC”).

Mediante esta operación de cobertura, uno o varios instrumentos financieros, denominados instrumentos de cobertura, son designados para cubrir un riesgo específicamente identificado que puede tener impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias, como consecuencia de variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de una o varias partidas cubiertas.

En relación a los derivados financieros, se considera valor razonable el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. Para ello se obtienen referencias y precios comparables en mercados activos o se usan técnicas de valoración y metodologías generalmente aceptadas para la determinación de los precios.

En relación a los derivados financieros de activo se toma en cuenta entre otros, el riesgo de crédito o impago y el riesgo de liquidez. De acuerdo con lo establecido en el folleto de emisión de los bonos emitidos por el Fondo, este riesgo está mitigado al estar previsto mecanismos de actuación en el caso de que la contraparte de los derivados financieros no hiciera frente a sus obligaciones de pago, o cuando se rebajase por debajo de un determinado nivel la calificación crediticia de dicha contraparte; entre estos mecanismos se incluye la sustitución de la contraparte del derivado financiero.

Todos los derivados financieros (incluso los contratados inicialmente con la intención de que sirvieran de cobertura) que no reúnen las condiciones que permiten considerarlos como de cobertura se trata a efectos contable como “derivados de negociación”.

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura se clasifican en las siguientes categorías:

- Cobertura del valor razonable: cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo en particular que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Cobertura de los flujos de efectivo: cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de los flujos de efectivo. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconocerá en el estado de ingresos y gastos reconocidos con signo positivo (valor razonable a favor del Fondo) o negativo (valor razonable en contra del Fondo), transfiriéndose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado.

El Fondo únicamente ha suscrito operaciones de cobertura de flujos de efectivo para cubrir el riesgo de interés, no habiéndose contratado coberturas del riesgo de crédito de los intereses, puesto que este riesgo es asumido por los acreedores del Fondo, que en caso de que no se generen recursos suficientes estarán a lo establecido en el orden de prelación de pagos que figura en el folleto de emisión de los bonos de titulización emitidos. Dado que los flujos de la cartera de activos financieros titulizados del Fondo están referenciados a tipos de interés o a períodos de revisión de tipos distintos a los flujos de la cartera de los pasivos financieros emitidos, este riesgo se cubre con la contratación de una o varias permutas financieras mediante las cuales el Fondo recibe y entrega flujos variables, siendo la realidad económica de la transacción asegurar la estructura financiera del Fondo.

Una cobertura se considerará altamente eficaz si, al inicio y durante la vida, el Fondo puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sea atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

De acuerdo con el apartado 9 de la norma 16ª de la Circular 2/2009 de la CNMV, las coberturas contratadas por la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo son consideradas de cobertura porque se cumple que:

- i. Los flujos recibidos de los activos titulizados correspondientes al riesgo cubierto son iguales y se obtienen en el mismo plazo que los que se entregan a la entidad de contrapartida de la permuta financiera.
- ii. Los flujos recibidos de la entidad de contrapartida de la permuta financiera son iguales y se obtienen en el mismo plazo que el importe a entregar a los pasivos emitidos correspondientes al riesgo cubierto.

Cuando en algún momento deja de cumplirse esta relación, las operaciones de coberturas dejarían de ser tratadas como tales y reclasificadas como derivados de negociación registrándose de acuerdo con su naturaleza.

k) Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros del Fondo es corregido por la Sociedad Gestora con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro. De forma simétrica se reconoce en los pasivos financieros, y atendiendo al clausulado del contrato de constitución del Fondo, una reversión en el valor de los mismos con abono en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Derechos de crédito

El importe de las pérdidas por deterioro incurridas en los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de sus flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo, en dicha estimación, las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido.

Los flujos de efectivo futuros estimados de un instrumento de deuda son todos los importes, principal e intereses, que la Sociedad Gestora estima que el Fondo obtendrá durante la vida del instrumento. En su estimación se considera toda la información relevante que esté disponible en la fecha de formulación de los estados financieros, que proporcione datos sobre la posibilidad de cobro futuro de los flujos de efectivo contractuales.

En la estimación de los flujos de efectivo futuros de instrumentos que cuenten con garantías reales, siempre que éstas se hayan considerado en la cesión del instrumento o figuren en la información facilitada al titular de los pasivos emitidos por el Fondo, se tienen en cuenta los flujos que se obtendrían de su realización, menos el importe de los costes necesarios para su obtención y posterior venta, con independencia de la probabilidad de la ejecución de la garantía.

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

Cuando se renegocien o modifiquen las condiciones de los instrumentos de deuda se utiliza el tipo de interés efectivo antes de la modificación del contrato, salvo que pueda probarse que dicha renegociación o modificación se produce por causa distinta a las dificultades financieras del prestatario o emisor.

El descuento de los flujos de efectivo no es necesario realizarlo cuando su impacto cuantitativo no es material. En particular, cuando el plazo previsto para el cobro de los flujos de efectivo es igual o inferior a tres meses.

En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se pueden utilizar modelos basados en métodos estadísticos.

No obstante, el importe de la provisión que resulta de la aplicación de lo previsto en los párrafos anteriores no puede ser inferior a la que obtenga de la aplicación para los activos dudosos de los porcentajes mínimos de cobertura por calendario de morosidad que se indican en los siguientes apartados, que calculan las pérdidas por deterioro en función del tiempo transcurrido desde el vencimiento de la primera cuota o plazo que permanezca impagado de una misma operación:

- Tratamiento general

	<u>(%)</u>
Hasta 6 meses	25
Más de 6 meses, sin exceder de 9	50
Más de 9 meses, sin exceder de 12	75
Más de 12 meses	100

La escala anterior también se aplica, por acumulación, al conjunto de operaciones que el Fondo mantiene con un mismo deudor, en la medida que en cada una presente impagos superiores a tres meses. A estos efectos, se considera como fecha para el cálculo del porcentaje de cobertura la del importe vencido más antiguo que permanezca impagado, o la de la calificación de los activos como dudosos si es anterior.

- Operaciones con garantía inmobiliaria

A los efectos de estimar el deterioro de los activos financieros calificados como dudosos, el valor de los derechos reales recibidos en garantía, siempre que sean primera carga y se encuentren debidamente constituidos y registrados a favor del Fondo o, en su caso, de la entidad cedente, se estima, según el tipo de bien sobre el que recae el derecho real, con los siguientes criterios:

- (i) Vivienda terminada residencia habitual del prestatario. Incluye las viviendas con cédula de ocupación en vigor donde el prestatario vive habitualmente y tiene los vínculos personales más fuertes. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.
- (ii) Fincas rústicas en explotación, y oficinas, locales y naves polivalentes terminadas. Incluye terrenos no declarados como urbanizables en los que no está autorizada la edificación para usos distintos a su naturaleza agrícola, forestal o ganadera; así como los inmuebles de uso polivalente, vinculados o no a una explotación económica, que no incorporan características o elementos constructivos que limiten o dificulten su uso polivalente y por ello su fácil realización en efectivo. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 70%.

- (iii) Viviendas terminadas (resto). Incluye las viviendas terminadas que, a la fecha a que se refieren los estados financieros, cuentan con la correspondiente cédula de habitabilidad u ocupación expedida por la autoridad administrativa correspondiente pero que no están cualificadas para su consideración en el apartado (i) anterior. El valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 60%.
- (iv) Parcelas, solares y resto de activos inmobiliarios. El valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación ponderado por un 50%.
- (v) En el supuesto en que la Sociedad Gestora no haya recibido la información necesaria para determinar el tipo de bien sobre el que recae la garantía, el valor de los derechos recibidos en garantía será como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.

La cobertura por riesgo de crédito aplicable a todas las operaciones calificadas como “activos dudosos” a que se refieren los apartados anteriores se debe estimar aplicando al importe del riesgo vivo pendiente que exceda del valor de la garantía, estimada de acuerdo con la metodología de las letras anteriores, y sobre la base de la fecha más antigua que permanezca incumplida, los porcentajes señalados en el primer cuadro del apartado “Tratamiento general” de esta Nota.

La Sociedad Gestora ajusta, al alza o a la baja, el importe que resulte de aplicar lo previsto en los apartados anteriores cuando dispone de evidencias objetivas adicionales sobre el deterioro de valor de los activos. Las operaciones de importe significativo para el Fondo se analizan individualmente. El importe de la provisión no podrá ser inferior al que resulta de la aplicación a los activos dudosos de los porcentajes mínimos de coberturas por calendario de morosidad. No obstante, durante los ejercicios 2014 y 2013 no se han realizado ajustes que impliquen una cobertura diferente a la determinada con arreglo a los apartados anteriores.

El importe estimado de las pérdidas incurridas por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del período en el que se manifiestan utilizando una contrapartida compensadora para corregir el valor de los activos. Cuando, como consecuencia de un análisis individualizado de los instrumentos, se considera remota la recuperación de algún importe, éste se da de baja del activo, sin perjuicio de, en tanto le asistan derechos al Fondo, pueda continuar registrando internamente sus derechos de cobro hasta su extinción por prescripción, condonación u otras causas. La reversión del deterioro, cuando el importe de la pérdida disminuye por causas relacionadas con un evento posterior, se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

El reconocimiento en la cuenta de pérdidas y ganancias del devengo de intereses sobre la base de los términos contractuales se interrumpe para todos los instrumentos de deuda calificados como dudosos. El criterio anterior se entiende sin perjuicio de la recuperación del importe de la pérdida por deterioro que, en su caso, se deba realizar por transcurso del tiempo como consecuencia de utilizar en su cálculo el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados. En todo caso, este importe se reconoce como una recuperación de la pérdida por deterioro.

La Sociedad Gestora ha calculado el deterioro de los ejercicios 2014 y 2013 de los activos financieros del Fondo al cierre del ejercicio, habiendo aplicado los porcentajes de cobertura en vigor a dicha fecha.

l) Activos no corrientes mantenidos para la venta

En esta categoría se incluyen, en su caso, los activos recibidos por el Fondo para la satisfacción, total o parcial, de activos financieros que representan derechos de cobro frente a terceros, con independencia del modo de adquirir la propiedad.

La clasificación y presentación en balance de estos activos se lleva a cabo tomando en consideración el fin al que se destinan.

El Fondo registrará, en su caso, un activo como activo no corriente mantenido para la venta si su valor contable se recuperará, fundamentalmente, a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, y siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo ha de estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta; y
- Su venta ha de ser altamente probable.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se registran, en el momento de su reconocimiento inicial, por su valor razonable menos los costes de venta, que serán, al menos, del 25% de su valor razonable. En estos supuestos se presumirá la inexistencia de beneficio, excepto que haya evidencia suficiente; en particular, se considera que no hay evidencia suficiente cuando la valoración, realizada por experto independiente, tenga una antigüedad superior a seis meses.

Posteriormente los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran por el menor importe entre su valor en libros, calculado en la fecha de su asignación a esta categoría, y su valor razonable, neto de los costes de venta estimados.

Las pérdidas por deterioro de estos activos, debidas a reducciones de su valor en libros hasta su valor razonable (menos los costes de venta) se reconocen, en su caso, en el epígrafe “Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta” de la cuenta de pérdidas y ganancias. Las ganancias de un activo no corriente en venta, por incrementos posteriores de valor razonable (menos los costes de venta), aumentan su valor en libros, y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias hasta un importe igual al de las pérdidas por deterioro anteriormente reconocidas.

Aquellos activos adjudicados que no cumplan los requisitos para su registro como activos no corrientes mantenidos para la venta se clasificarán de acuerdo a su naturaleza según el fin para el que el activo sea dedicado.

4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

Durante el ejercicio 2014 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido ningún error, ni cambio en estimaciones contables, que por su importancia relativa fuera necesario incluir en las cuentas anuales del Fondo formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.

5. RIESGO ASOCIADO CON ACTIVOS FINANCIEROS

El riesgo es inherente a las actividades del Fondo pero el mismo es gestionado por la Sociedad Gestora a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo. No obstante, desde su constitución se estructura para que el impacto de los distintos riesgos en su estructura sea mínimo.

El Fondo está expuesto al riesgo de mercado (el cual incluye el riesgo de tipo de interés), riesgo de liquidez, de concentración y de crédito derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

Riesgo de mercado

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés deriva de la posibilidad de que cambios en los tipos de interés afecten a los cash flows o al valor razonable de los instrumentos financieros.

Desde la constitución, la Sociedad Gestora, por cuenta del Fondo, contrató una permuta financiera que intercambia los flujos de los préstamos por el de los bonos más un Spread, de forma que neutraliza el efecto que sobre los flujos futuros del Fondo tendría el hecho de tener distintos índices de referencia para reprecia activos y pasivos, así como las distintas fechas de repreciaación.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en el folleto del Fondo.

Los flujos que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función de la cascada de pagos, sin que se realice una gestión activa de la liquidez transitoria.

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como préstamos subordinados, etc., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los derechos de crédito titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la nota 8 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Adicionalmente, en la Nota 6 se indica el desglose de los instrumentos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2014 y 2013. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

Riesgo de concentración

La exposición al riesgo surge por la concentración geográfica respecto de los deudores de los derechos de crédito cedidos al Fondo, a cuyo nivel de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sobre las diferentes áreas geográficas, pudiera afectar a los pagos de los derechos de crédito que respaldan la emisión de los Bonos de Titulización del Fondo.

La distribución geográfica según la región o comunidad donde radican los derechos de crédito a 31 de diciembre de 2014 y 2013 se presenta en el Estado S.05.5 (Cuadro A) del Anexo.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de cada uno de los deudores finales de los créditos cedidos al fondo en el caso de que no atiendan sus compromisos.

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo gestionado por Titulización de Activos S.G.F.T., S.A. y recogida en el folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo serán repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas pérdidas no tendrían impacto patrimonial en el Fondo.

Dada la situación actual de los mercados financieros derivada de la crisis económica acontecida en los últimos años en España y en relación con los riesgos a los que están expuestos los tenedores de los bonos, hay que señalar que el aumento de los derechos de créditos dudosos y, en su caso, de los activos adjudicados, podrían ser causa de la falta de liquidez o incapacidad de recuperación de la totalidad de los activos que respaldan el saldo de los bonos emitidos, que unido a la disposición del Fondo de Reserva por debajo de los niveles mínimos establecidos en el folleto de emisión, aumentan el riesgo de impago de las series de los bonos emitidos por el Fondo.

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2014 y 2013:

	Miles de euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Derechos de crédito	459.967	491.548
Deudores y otras cuentas a cobrar	342	327
Derivados de cobertura	1.511	-
Otros activos financieros	2	14
Efectivo y otros líquidos equivalentes	53.528	70.272
Total Riesgo	515.350	562.161

En el Estado S.05.5 (Cuadro A y B), incluido como Anexo dentro de las presentes Cuentas Anuales, se muestra las concentraciones de los derechos de crédito según el área geográfica y divisa.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de la cartera de Activos Financieros a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

	Miles de euros		
	31.12.2014		
	Corriente	No corriente	Total
Deudores y otras cuentas a cobrar	342	-	342
Derechos de crédito			
Certificados de transmisión hipotecaria	16.168	431.978	448.146
Activos Dudosos	879	11.370	12.249
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(503)	(220)	(723)
Intereses devengados no vencidos	206	-	206
Intereses vencidos e impagados	89	-	89
	<u>17.181</u>	<u>443.128</u>	<u>460.309</u>
Otros activos financieros			
Otros	2	-	2
	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>2</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	-	1.511	1.511
	<u>-</u>	<u>1.511</u>	<u>1.511</u>

	Miles de euros		
	31.12.2013		
	Corriente	No corriente	Total
Deudores y otras cuentas a cobrar	327	-	327
Derechos de crédito			
Certificados de transmisión hipotecaria	16.312	460.851	477.163
Activos Dudosos	915	14.014	14.929
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(491)	(402)	(893)
Intereses devengados no vencidos	235	-	235
Intereses vencidos e impagados	114	-	114
	<u>17.412</u>	<u>474.463</u>	<u>491.875</u>
Otros activos financieros			
Otros	14	-	14
	<u>14</u>	<u>-</u>	<u>14</u>

6.1 Derechos de crédito

Con fecha 29 de junio de 2010, se produjo la suscripción efectiva de Certificados de transmisión de hipoteca representativos de los préstamos titulizados, por importe de 600.000 miles de euros.

Los Certificados de transmisión de hipotecas corresponden a préstamos hipotecarios que no cumplen uno o varios de los requisitos que exige la Sección 2ª de la Ley 2/1981 del Mercado Hipotecario y las disposiciones que la desarrollan. Se trata, en todos los casos, de préstamos concedidos para la adquisición o rehabilitación de viviendas terminadas sitas en territorio español con garantía de primera hipoteca sobre inmuebles valorados por una Sociedad de Tasación inscrita en el Registro Especial del Banco de España.

Las características mínimas que debieron cumplir los Derechos de Crédito cedidos que se recogen en la escritura de constitución del Fondo fueron revisadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora del Fondo, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha revisión.

Tal y como refleja el Folleto, en general, el Cedente, respecto a los Préstamos Hipotecarios que administre, se comprometió en la Escritura de Constitución frente a la Sociedad Gestora y al Fondo:

- (i) A realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los Préstamos Hipotecarios, ya sea en vía judicial o extrajudicial, en las condiciones establecidas en el siguiente apartado.
- (ii) A realizar cuantos actos sean necesarios para mantener o ejecutar las garantías y obligaciones que se deriven de los Préstamos Hipotecarios.

El movimiento de los derechos de crédito durante los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	2014			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Certificados de transmisión hipotecaria	477.163	-	(29.017)	448.146
Activos dudosos	14.929		(2.680)	12.249
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(893)	(123)	293	(723)
Intereses devengados no vencidos	235	5.799	(5.828)	206
Intereses vencidos e impagados	114	-	(25)	89
	<u>491.548</u>	<u>5.676</u>	<u>(37.257)</u>	<u>459.967</u>

	Miles de euros			
	2013			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Certificados de transmisión hipotecaria	511.147	-	(33.984)	477.163
Activos dudosos	13.169	1.760	-	14.929
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(742)	(397)	246	(893)
Intereses devengados no vencidos	346	6.514	(6.625)	235
Intereses vencidos e impagados	164	-	(50)	114
	<u>524.084</u>	<u>7.877</u>	<u>(40.413)</u>	<u>491.548</u>

El saldo registrado como disminuciones de los certificados de transmisión hipotecaria, incluye a 31 de diciembre de 2014, 6.144 miles de euros (2013: 2.808 miles de euros) que se corresponden con el principal de los derechos de crédito considerados como fallidos y, que han sido dados de baja de balance durante el ejercicio y aquellos derechos de crédito que han sido dados de baja en el epígrafe de derechos de crédito por dación o adjudicación de bienes.

El movimiento de los derechos de crédito fallidos durante los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Saldo inicial	3.507	1.581
Adiciones	3.795	1.926
Recuperaciones de fallidos en efectivo	-	-
Recuperaciones de fallidos por adjudicaciones o adquisición de activos	-	-
Saldo final	<u>7.302</u>	<u>3.507</u>

Al 31 de diciembre de 2014 la tasa de amortización anticipada del conjunto de activos financieros fue del 2,51% (3,03 % al 31 de diciembre de 2013).

Al 31 de diciembre de 2014 el tipo de interés medio de la cartera era del 1,27% (1,35% al 31 de diciembre de 2013), con un tipo máximo de 5,99% (6,99% al 31 de diciembre de 2013) y mínimo inferior al 1% (1% al 31 de diciembre de 2013).

Durante el ejercicio 2014 se han devengado intereses de derechos de crédito por importe de 5.840 miles de euros (2013: 6.580 miles de euros), de los que 206 miles de euros (2013: 235 miles de euros), se encuentran pendientes de vencimiento y, 89 miles de euros (2013: 114 miles de euros), estando registrados en el epígrafe “Derechos de crédito” del activo del balance de situación a 31 de diciembre.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Fondo no tiene clasificados activos dudosos por causas distintas a la morosidad.

El movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito durante los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Saldo inicial	(893)	(742)
Dotaciones	(123)	(397)
Recuperaciones	-	-
Trasposos a fallidos	293	246
Saldo final	<u>(723)</u>	<u>(893)</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la pérdida imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionada con los activos deteriorados es de 3.732 miles de euros (2013: pérdida de 2.078 miles de euros), registrada en el epígrafe “Deterioro neto de derechos de crédito”, que se compone de:

	Miles de euros	
	2014	2013
Deterioro de derechos de crédito	(123)	(397)
Reversión de deterioro	-	-
Beneficio (pérdida) neto procedente de activos fallidos	(3.501)	(1.681)
Correcciones de valor por deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta	(108)	-
	<u>(3.732)</u>	<u>(2.078)</u>

La “Recuperación de intereses no reconocidos” en el ejercicio 2014 ha ascendido a 40 miles de euros (2013: 65 miles de euros).

Ni a 31 de diciembre de 2014 ni a 31 de diciembre de 2013 se han producido reclasificaciones de activos.

En el Estado S.05.1 (Cuadro E), incluido como Anexo dentro de las presentes Cuentas Anuales, se muestra la vida residual de los activos cedidos al Fondo distinguiendo entre los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio, entre el sexto y el décimo año y el resto de años hasta su vencimiento.

El desglose por vencimientos de los “Derechos de crédito”, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, sin considerar, en su caso, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados (incluidos los de activos dudosos) se muestra a continuación:

	Miles de euros							
	2014							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020 a 2024	Resto	Total
Derechos de crédito	<u>17.047</u>	<u>15.084</u>	<u>15.270</u>	<u>15.458</u>	<u>15.626</u>	<u>79.951</u>	<u>301.959</u>	<u>460.395</u>

	Miles de euros							
	2013							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019 a 2023	Resto	Total
Derechos de crédito	<u>17.227</u>	<u>14.533</u>	<u>14.715</u>	<u>14.909</u>	<u>15.097</u>	<u>77.864</u>	<u>337.747</u>	<u>492.092</u>

7. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se corresponde con los activos adjudicados al cierre del ejercicio.

El movimiento de los activos no corrientes mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Saldo inicial	2.031	1.149
Altas	2.349	882
Bajas	(147)	-
Saldo final	<u>4.233</u>	<u>2.031</u>

La diferencia entre los saldos iniciales y finales de activos no corrientes mantenidos para la venta para el ejercicio 2014, por importe de 2.031 miles de euros y 4.233 miles de euros, respectivamente, se explica por altas por importe de 2.349 miles de euros (6.144 miles de euros de importe bruto de derechos de crédito, menos 293 miles de euros de correcciones por deterioro, menos 3.502 miles de euros de pérdidas como consecuencia del alta del adjudicado) y las bajas de 147 miles de euros (25 miles de euros correspondientes al precio de venta, 108 miles de euros correspondientes a las correcciones de valor por deterioro como consecuencia de valoraciones posteriores de los activos adjudicados y 14 miles de euros correspondientes a la pérdida neta en la baja de activos no corrientes en venta).

Las pérdidas netas, obtenidas por la venta de bienes adjudicados, durante el ejercicio 2014, han ascendido a 14 miles de euros, que figuran registrados en el epígrafe “Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Fondo no poseía ningún inmueble adjudicado de valor significativo, individualmente considerado.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la información agrupada por valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados, de los bienes inmuebles adjudicados no significativos individualmente considerados es la siguiente:

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados (€)	2014					
	Miles de euros		% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Miles de euros	
	Valor en Libros	Resultado imputado en el periodo (**)			Costes medios de adjudicación	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000	4.233	(3.610)	100%	(*)	195	364
Más de 500.000 sin exceder de 1.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 1.000.000, sin exceder de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-

(*) Se espera que la venta se lleve a cabo en cuanto sea posible y siempre y cuando las condiciones de mercado lo permitan.

(**) Este resultado está incluido dentro del importe de 3.501 miles de euros, correspondientes a la pérdida neta procedente de los activos fallidos y 108 miles de euros, correspondientes a la corrección de valor por deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 6).

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados (€)	2013					
	Miles de euros		% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Miles de euros	
	Valor en Libros	Resultado imputado en el periodo			Costes medios de adjudicación	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000	2.031	(1.681)	100%	(*)	19	58
Más de 500.000 sin exceder de 1.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 1.000.000, sin exceder de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-

(*) Se espera que la venta se lleve a cabo en cuanto sea posible y siempre y cuando las condiciones de mercado lo permitan.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la propiedad de los inmuebles adjudicados pertenece al Fondo. Hasta el ejercicio 2013 si bien, algunos inmuebles fueron inscritos a nombre de la Entidad Cedente actuando en todo momento por cuenta y en interés del Fondo motivado, fundamentalmente, por dos razones:

Con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, que a través de su artículo 27, reconoce que los fondos de titulización pueden ser titulares de bienes inmuebles, tanto los juzgados, como los registros de la propiedad, denegaban respectivamente, la cesión de remate y la inscripción registral de los inmuebles a nombre de los fondos, por considerar a éstos últimos como entidades carentes de personalidad jurídica. Este tipo de actuación persiste aún en determinados casos como consecuencia de la peculiaridad de la titularidad jurídica de los fondos de titulización.

- El administrador de los préstamos, cumpliendo con su obligación de prestar la máxima diligencia y atención en la administración de los préstamos, y en atención a que debe ejercer el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de los mismos que el que dedicaría si los préstamos perteneciesen a su propia cartera, no ha venido diferenciando, ni en sus sistemas, ni en sus procesos, ni en su gestión, la cartera titulizada de la cartera propia, al objeto de no discriminar los intereses del Fondo respecto a los intereses del administrador de estos activos.

No obstante lo anterior, tal y como queda recogido en los compromisos asumidos por la Entidad Cedente en el convenio de reconocimiento de titularidad de fecha 30 de marzo de 2012, la Entidad Cedente se comprometió a habilitar los procesos necesarios para que las nuevas adjudicaciones de inmuebles resultaran en la inscripción directa a nombre del fondo, comenzando a partir del 01 de julio del 2012 a ceder al remate de los inmuebles directamente al fondo.

A fecha de formulación de esta memoria, según indicaciones de Bankia, del total de inmuebles recogidos en los convenios de reconocimiento de titularidad, queda 1 inmueble sin vender. Si bien, en los citados convenios, no se recogía la obligatoriedad por parte de Bankia de realizar el cambio de titularidad registral a favor del fondo, en la actualidad, Bankia ha iniciado los trámites oportunos para cambiar la titularidad de estos inmuebles a favor del fondo.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe corresponde al saldo a la vista depositado en concepto de fondo de reserva así como el excedente de Tesorería después de haber incurrido en los gastos necesarios para la constitución del Fondo y un depósito colateral como garantía del Contrato de Permuta Financiera. Adicionalmente se recogen todos los ingresos que el Fondo recibe del Cedente.

El detalle de este epígrafe del activo del balance de situación es como sigue:

	Miles de euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Tesorería	53.528	70.272
Otros activos líquidos equivalentes	-	-
	<u>53.528</u>	<u>70.272</u>

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de “Tesorería” del balance recoge el saldo deudor que mantiene el Fondo en la Cuenta de tesorería, depositada en BBVA (2013: Banco Santander), la cual incluye el Fondo de Reserva (véase nota 1.g)). Asimismo a 31 de diciembre de 2013, este epígrafe incluye un importe de 12.200 miles de euros respectivamente, depositados en Banco Santander, correspondientes a un depósito de colateral constituido tras la bajada de rating de BBVA (véase nota 1.h) y 9). A 31 de diciembre de 2014 no existe ningún depósito de colateral constituido.

Los saldos positivos a favor del Fondo que resulten, en cada momento, en la Cuenta de Tesorería devengarán intereses a favor del Fondo a un interés anual variable trimestralmente a favor de éste, que será igual al Tipo de Interés de Referencia aplicable a los Bonos en cada Periodo de Devengo de Intereses.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 se han devengado intereses por importe de 135 y 132 miles de euros, respectivamente, encontrándose pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2014 y 2013 un importe de 2 y 14 miles de euros, respectivamente.

El fondo de reserva se constituyó en la fecha de desembolso, por un importe de 60.000 miles de euros. Durante los tres primeros años desde la fecha de desembolso, el importe requerido será el fondo de reserva inicial. Una vez transcurrido este periodo inicial, el nuevo fondo de reserva requerido será el menor de entre las siguientes cantidades:

- Fondo de Reserva Inicial
- El mayor de:
 - el doble del porcentaje que representa el Fondo de Reserva Inicial sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos y del principal pendiente de amortizar del Préstamo B en la fecha de constitución con respecto al saldo nominal pendiente de cobro de los bonos y del principal pendiente de amortizar del préstamo B en la fecha de pago de que se trate ; y
 - el 50% del Fondo de Reserva Inicial.

El importe del fondo de reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante el ejercicio 2014, así como el saldo de la cuenta de tesorería en cada una de esas fechas, se muestran a continuación:

	Miles de euros		
	Fondo de reserva requerido	Saldo del Fondo de reserva	Saldo de tesorería en cada fecha de pago
Saldo al 31 de diciembre de 2013	60.000	51.908	58.072
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 24.02.14	60.000	50.487	52.220
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.05.14	60.000	49.721	51.546
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.08.14	60.000	49.601	51.445
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.11.14	60.000	48.798	50.022
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>60.000</u>	<u>48.798</u>	<u>53.528</u>

	Miles de euros		
	Fondo de reserva requerido	Saldo del Fondo de reserva	Saldo de tesorería en cada fecha de pago(excluyendo depósito de garantía)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	60.000	57.478	64.042
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.02.13	60.000	56.419	58.196
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.05.13	60.000	55.015	56.973
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.08.13	60.000	54.341	56.428
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.11.13	60.000	51.908	53.918
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>60.000</u>	<u>51.908</u>	<u>58.072</u>

9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de Pasivos Financieros a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

	Miles de euros		
	31.12.2014		
	Corriente	No corriente	Total
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	17.047	295.873	312.920
Intereses y gastos devengados no vencidos	155	-	155
	<u>17.202</u>	<u>295.873</u>	<u>313.075</u>
Deudas con Entidades de Crédito			
Préstamos Subordinados	-	60.291	60.291
Otras deudas con entidades de crédito	-	144.000	144.000
Intereses y gastos devengados no vencidos	143	-	143
Intereses vencidos e impagados	1.821	-	1.821
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas	-	(1.496)	(1.496)
	<u>1.964</u>	<u>202.795</u>	<u>204.759</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	279	-	279
	<u>279</u>	<u>-</u>	<u>279</u>

	Miles de euros		
	31.12.2013		
	Corriente	No corriente	Total
Acreedores y otras cuentas a pagar	-	-	-
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	17.227	327.878	345.105
Intereses y gastos devengados no vencidos	231	-	231
	<u>17.458</u>	<u>327.878</u>	<u>345.336</u>
Deudas con Entidades de Crédito			
Préstamos Subordinados	-	60.291	60.291
Otras deudas con entidades de crédito	-	144.000	144.000
Intereses y gastos devengados no vencidos	178	-	178
Intereses vencidos e impagados	1.331	-	1.331
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas	-	-	-
	<u>1.509</u>	<u>204.291</u>	<u>205.800</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	50	759	809
	<u>50</u>	<u>759</u>	<u>809</u>
Otros pasivos financieros (notas 1.h) y 8)			
Importe Bruto	12.200	-	12.200
	<u>12.200</u>	<u>-</u>	<u>12.200</u>

Los vencimientos contractuales de las deudas por obligaciones y otros valores negociables, así como los correspondientes a deudas con entidades de crédito, no son determinados ni determinables, por depender la amortización de estos pasivos de la liquidez que generará el Fondo, la cual se aplicará a la amortización de estos pasivos.

9.1 Obligaciones y otros valores negociables

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 una serie de Bonos de titulización, cuyas características se muestran a continuación:

Serie	Valor nominal en euros	Nº de Bonos	%	Importe nominal en euros	Calificación S&P	Calificación Moody's
Bonos	100.000	4.560	100%	456.000.000	AAA	Aaa
		<u>4.560</u>	<u>100%</u>	<u>456.000.000</u>		

El tipo de interés variable nominal aplicable a cada serie, según el establecido en la escritura de constitución, corresponde a:

	Interés variable	Diferencial en %
Bonos	Euribor 3 meses	0,40%
Forma de pago:	Trimestral	
Fechas de pago de intereses:	los días 22 de: febrero, mayo, agosto y noviembre	
Fecha de inicio del devengo de intereses:	01 de julio de 2010	
Fecha del primer pago de intereses:	23 de agosto de 2010	
Fecha de vencimiento final bajo la hipótesis de inexistencia de amortizaciones anticipadas:	22 de febrero de 2052	

Las fechas de pago de intereses y de amortización de los Bonos son los días anteriormente señalados, o en caso que no fueran día hábil, el primer día hábil inmediatamente posterior.

Como regla general, la amortización de los bonos se realizará a prorrata entre los bonos mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada fecha de pago.

Los Bonos y el principal del Préstamo B se amortizarán en cada Fecha de pago con cargo a los recursos Disponibles por un importe equivalente a la menor de las siguientes cantidades:

- (a) La diferencia positiva en esa fecha de pago entre (i) el Saldo Nominal Pendiente de cobro de los bonos más el principal pendiente de amortizar del préstamo B, y (ii) el saldo nominal pendiente de cobro de los certificados no fallidos correspondiente al último día del periodo de cálculo inmediatamente anterior a la fecha de pago en cuestión; y
- (b) Los recursos disponibles en esa fecha de pago, deducidos los importes correspondientes a los conceptos (1ª) a (5º) en el orden de prelación de pagos.

En consecuencia, los certificados fallidos que hayan sido clasificados como tales el último día de los tres periodos de cálculo anteriores a la fecha de pago correspondiente, darán lugar a la amortización de los bonos y del principal del préstamo B, por un importe equivalente al saldo nominal pendiente de cobro de dichos certificados fallidos correspondiente al último día del periodo de cálculo inmediatamente anterior a la fecha de pago en curso. Para la amortización se utilizarán los recursos disponibles, y siempre tras el pago de todos aquellos compromisos que precedan a éste en el orden de prelación de pagos o el orden de prelación de pagos de liquidación. En el caso de que no existan Recursos disponibles para realizar estos pagos, los correspondientes importes quedarán pendientes de amortización para la siguiente fecha de pago en que existan recursos disponibles para ello.

Los Bonos están admitidos a cotización en A.I.A.F., Mercado de Renta Fija, con reconocido carácter de mercado secundario oficial de valores. La entidad encargada del registro contable de los Bonos es la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), quien compensa y liquida las transacciones realizadas sobre los Bonos.

El movimiento de los Bonos de Titulización durante los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

<u>Bonos</u>	<u>Tramo A</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial	345.105	382.719
Amortizaciones	<u>(32.185)</u>	<u>(37.614)</u>
Saldo final	<u><u>312.920</u></u>	<u><u>345.105</u></u>

Durante los ejercicios 2014 se han devengado intereses de los bonos de titulización por importe de 2.128 miles de euros (2013: 2.258 miles de euros), de los que 155 miles de euros (2013: 231 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento, estando registrados en el epígrafe “Obligaciones y otros valores negociables” del balance de situación.

El cálculo de la vida media y de la duración de los Bonos esta significativamente ligada a la vida de los activos cedidos, la cual está influenciada por las hipótesis de tasas de amortización anticipada y morosidad. Dichas tasas de amortización se formarán a partir de una variedad de factores (geográficos, estacionalidad, tipos de interés, etc...) que impiden su previsibilidad.

En el siguiente cuadro se muestran los tipos de interés medios anuales aplicados durante los ejercicios 2014 y 2013 de cada uno de los tipos de bonos emitidos y vivos durante dichos ejercicios:

	Tipos medios aplicados	
	2014	2013
Bonos	0,48%	0,62%

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el detalle de los ratings vigentes se presenta en el Estado S.05.2 (Cuadro D).

A 27 de febrero de 2015, la calificación crediticia de los Bonos emitidos es la siguiente:

<u>Serie</u>	<u>Calificación S&P</u>	<u>Calificación Moody's</u>
Bonos	A	Aa2

9.2 Deudas con entidades de crédito

El detalle al 31 de diciembre de 2014 y 2013 de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Préstamo B	144.000	144.000
Préstamo Subordinado Fondo de Reserva	60.000	60.000
Crédito Subordinado	291	291
Intereses y gastos devengados no vencidos	143	178
Intereses vencidos e impagados	1.821	1.331
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
	<u>206.255</u>	<u>205.800</u>

Préstamo B

En la fecha de constitución, la Sociedad Gestora formalizó en nombre y representación del Fondo, un contrato de préstamo B, el cual se destinó por la Sociedad Gestora exclusivamente al pago del precio de los certificados que no esté cubierta con el importe correspondiente a los Bonos ni con el correspondiente al préstamo cupón corrido. La entrega del importe del préstamo B se realizará en la fecha de desembolso mediante su ingreso en la cuenta de tesorería por importe de 144.000 miles de euros.

La remuneración del préstamo B se realizará sobre la base de un tipo de interés anual variable trimestralmente pagadero en cada fecha de pago igual al tipo de interés de referencia de los bonos determinado para cada periodo de devengo de intereses más un margen del 0,55%.

Todas las cantidades que deban abonarse al Cedente, tanto en concepto de intereses devengados como en concepto de amortización de principal del Préstamo B, se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente y estarán sujetas al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

Préstamo Subordinado Fondo de Reserva

Asimismo, en la fecha de constitución, la Sociedad Gestora formalizó en nombre y representación del Fondo un préstamo destinado por la Sociedad Gestora a la dotación del Fondo de Reserva Inicial por importe de 60.000 miles de euros.

La remuneración del Préstamo se realizará sobre la base de un tipo de interés anual variable trimestralmente pagadero en cada Fecha de Pago igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses más un margen idéntico al aplicable al Préstamo B.

La amortización del Préstamo se realizará en cada Fecha de Pago por un importe igual al importe en que en cada Fecha de Pago se reduzca el Fondo de Reserva Requerido, con sujeción al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

Préstamo Cupón Corrido

Asimismo, se formalizó en la fecha de constitución del fondo, un contrato de Préstamo Cupón Corrido, entre Caja Madrid y la Sociedad Gestora, a favor del fondo por un importe de 547 miles de euros, destinado exclusivamente al pago de la parte del precio de los certificados que, de acuerdo con el folleto y la escritura de constitución, corresponde al cupón corrido. Durante el ejercicio 2010 se ha amortizado totalmente el Préstamo Cupón Corrido.

La remuneración del Préstamo Cupón Corrido se realizará sobre la base de un tipo de interés anual variable trimestralmente pagadero en cada Fecha de Pago igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado en cada Período de Devengo de Intereses más un margen idéntico al aplicable al Préstamo B.

En cada una de las Fechas de Pago y hasta la amortización total del Préstamo Cupón Corrido, se amortizará el importe remanente de los Recursos Disponibles tras el pago del resto de obligaciones con rango superior de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Este préstamo fue amortizado en su totalidad durante el ejercicio 2010.

Crédito Subordinado

En la fecha de constitución, la Sociedad Gestora en nombre y representación del Fondo, formalizó un contrato de Crédito subordinado. Dicho préstamo se dispuso en dos momentos;

- (i) Una primera disposición que ascendió a un importe de 500 miles de euros, que se entregó en la fecha de desembolso mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería, y que se destinó por la Sociedad gestora exclusivamente al pago de los gastos iniciales.

- (ii) Una segunda disposición, que ascendió a un importe de 1.317 miles de euros, que se entregó el segundo día hábil anterior a la fecha de pago mediante su ingreso en la cuenta de tesorería, y que se destinó por la Sociedad gestora exclusivamente a cubrir el desfase correspondiente existente en la primera Fecha de pago entre el devengo de los intereses de los préstamos hasta la primera fecha de pago y el cobro de los intereses de los préstamos vencidos con anterioridad a dicha fecha de pago.

Los saldos dispuestos con cargo al Crédito Subordinado y pendientes de reembolso devengarán intereses sobre la base de un tipo de interés anual variable trimestralmente pagadero en cada Fecha de Pago igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses más un margen idéntico al aplicable al Préstamo B. La parte no dispuesta del importe máximo disponible del Crédito Subordinado no devengará intereses.

Los saldos dispuestos se amortizarán con el importe remanente de los Recursos Disponibles tras el pago del resto de obligaciones con rango superior de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Durante el ejercicio 2014 se han devengado intereses por el total de las deudas con entidades de crédito por importe total de a 1.631 miles de euros (2013: 1.577 miles de euros), encontrándose 143 miles de euros (2013: 178 miles de euros) pendientes de vencimiento y 1.821 miles de euros (2013: 1.331 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados a 31 de diciembre, estando registrados en el respectivamente epígrafe “Deudas con entidades de crédito” del pasivo del balance de situación.

La fecha de vencimiento de las deudas con entidades de crédito es indeterminada, siendo como máxima la fecha de vencimiento final del fondo, que es el 22 de febrero de 2052.

9.3 Contrato de permuta financiera

La sociedad gestora celebró, en representación y por cuenta del Fondo, con Caja Madrid un contrato de permuta financiera de tipos de interés variable, y conforme al modelo de contrato Marco de Operaciones Financieras de la Asociación Española de Banca.

Durante los primeros meses del ejercicio 2011, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia de Caja Madrid, lo que afectó al Contrato de Permuta Financiera. Con fecha 10 de mayo de 2011, se procedió a sustituir a Caja Madrid en todas sus obligaciones por BBVA.

Durante el ejercicio 2012, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia de BBVA, lo que ha afectado al Contrato de Permuta Financiera. Tras este hecho, por solicitud de Bankia, como único titular de la totalidad de los bonos emitidos por el Fondo, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BBVA, han acordado modificar el Contrato de Permuta Financiera con objeto de adaptarlo al criterio actual de las agencias de calificación y de modificar los supuestos de descenso de calificación. Asimismo, se ha procedido a abrir una cuenta en Banco Santander para el depósito de colateral, de acuerdo con lo establecido en el folleto (véanse notas 1.h) y 8). Posteriormente, durante el ejercicio 2014 S&P subió la calificación a BBVA, por lo que BBVA dejó de precisar depósito de colateral a favor del fondo.

Los términos más relevantes del contrato inicial se describen a continuación;

Parte A: BBVA (anteriormente Caja Madrid)

Parte B: La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.

Fecha de Liquidación: Las fechas de liquidación coinciden con las Fechas de Pago de los Bonos, esto es, los días 22 de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año, o, en caso de no ser éste Día Hábil, el inmediatamente siguiente Día Hábil. La primera Fecha de liquidación fue el 23 de agosto de 2010.

Periodo de Liquidación: El Período de Liquidación son los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Liquidación consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer Periodo de liquidación tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso (incluida), y el 23 de agosto de 2010 (excluido).

Cantidad a Pagar Parte A: En cada Fecha de Liquidación, la Parte A abonará a la Parte B el resultado de multiplicar el Importe Nocial por el Tipo Variable Parte A por el número de días del Período de Cálculo Parte A inmediatamente anterior dividido por 360.

Cantidad a Pagar Parte B: En cada Fecha de Liquidación, la Parte B abonará a la Parte A el resultado de sumar los tres (3) importes, cada uno de ellos referido a cada uno de los tres (3) Subperiodos de Cálculo Parte B finalizados inmediatamente anteriores a la Fecha de Liquidación de que se trate, obtenidos al multiplicar:

- (i) el Importe Nocional, por
- (ii) el Tipo Variable Parte B correspondiente al Subperiodo de Cálculo Parte B de que se trate, por
- (iii) el número de días del Subperiodo de Cálculo Parte B dividido por 360.

Incumplimiento del Contrato de Permuta Financiera de Intereses: Si en una Fecha de Liquidación el Fondo no pagase la totalidad de la cantidad que le correspondiera satisfacer a BBVA, el Contrato de Permuta Financiera de Intereses podrá quedar resuelto a instancias de BBVA. En caso de que correspondiera pagar cantidad liquidativa, el Fondo asumirá, si procede, la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del Contrato de Permuta Financiera de Intereses, y todo ello de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Si en una Fecha de Liquidación BBVA no hiciera frente a sus obligaciones de pago, en parte o por la totalidad, de la cantidad que le correspondiera satisfacer al Fondo, la Sociedad Gestora podrá optar por resolver el Contrato de Permuta Financiera de Intereses. En este caso, (i) BBVA asumirá la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en el Contrato de Permuta Financiera de Intereses o (ii) las cantidades que el Fondo tuviera que abonar, en su caso, a BBVA, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Permuta Financiera de Intereses, se pagarán de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. La cantidad liquidativa, cuando sea aplicable de conformidad con el Contrato de Permuta Financiera de Intereses, será calculada por la Sociedad Gestora, como agente de cálculo del Contrato de Permuta Financiera de Intereses, en función del valor de mercado de dicho contrato. 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 financiera de intereses.

Vencimiento del Contrato de Permuta Financiera de Intereses; La ocurrencia, en su caso, de la resolución anticipada del Contrato de Permuta Financiera de Intereses no constituirá en sí misma una causa de vencimiento anticipado del Fondo ni de liquidación anticipada del mismo, 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. El vencimiento del Contrato de Permuta Financiera de Intereses tendrá lugar en la fecha más temprana entre (i) la Fecha de Vencimiento Legal y (ii) la fecha en que concurra alguna de las causas de extinción del Fondo.

El método empleado para el cálculo del valor razonable de los derivados consiste en la estimación de los flujos futuros de ambas partes del derivado, usando la curva de tipo de interés propia de cada tipo de referencia.

Las principales hipótesis utilizadas para realizar la valoración del derivado han sido:

	31.12.2014	31.12.2013
Tasa de amortización anticipada	6%	6%

Un detalle de los derivados de cobertura distinguiendo por tipo de cobertura y tipo de mercado es como sigue:

- Al 31 de diciembre de 2014

Instrumento/Tipo de derivado	Comprado/ Vendido	Miles de euros		Nominal comprometido	Vencimiento	Elemento Cubierto	Contraparte
		Valor razonable Positivo	Negativo				
Permuta de Intereses	Comprado	1.511	279	448.146	feb-52	Derechos de crédito	Entidades de crédito Residentes

- Al 31 de diciembre de 2013

Instrumento/Tipo de derivado	Comprado/ Vendido	Miles de euros		Nominal comprometido	Vencimiento	Elemento Cubierto	Contraparte
		Valor razonable Positivo	Negativo				
Permuta de Intereses	Comprado	-	809	477.163	feb-52	Derechos de crédito	Entidades de crédito Residentes

El Fondo realiza el desglose del valor razonable de los derivados entre corriente y no corriente, en base al cálculo de la proporción que representan los doce meses siguientes a la fecha de valoración respecto de la vida estimada del Fondo, siendo al 31 de diciembre de 2014 el valor razonable negativo a corto plazo de 279 miles de euros (2013: 50 miles de euros de valor negativo) y el valor razonable positivo a largo plazo de 1.511 miles de euros (2013: 759 miles de euros de valor razonable negativo).

Al 31 de diciembre de 2014, el Fondo tiene registrado en la cuenta “Ajustes repercutidos en balance de Ingresos y Gastos reconocidos – Coberturas de flujos de efectivo” del balance de situación un importe acreedor de 1.454 miles de euros (2013: 626 miles de euros de importe deudor).

Al 31 de diciembre de 2014, el resultado neto negativo derivado de los instrumentos de cobertura asciende a 236 miles de euros (2013: 675 miles de euros de resultado neto negativo).

10. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

El detalle de las liquidaciones de cobros y pagos habidas a lo largo de los ejercicios 2014 y 2013 se presentan a continuación:

<i>Liquidación de cobros y pagos del período</i>	Miles de euros	
	Real	
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
<u>Derechos de crédito clasificados en el Activo</u>		
Cobros por amortizaciones ordinarias	11.913	11.943
Cobros por amortizaciones anticipadas	12.365	15.901
Cobros por intereses ordinarios	5.525	6.254
Cobros por intereses previamente impagados	369	486
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	1.274	1.572
Otros cobros en especie	-	-
Otros cobros en efectivo	-	-
<u>Series emitidas clasificadas en el Pasivo</u>		
Pagos por amortización ordinaria (Bonos)	32.184	37.614
Pagos por amortización ordinaria (Préstamo B)	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Bonos)	2.204	2.271
Pagos por intereses ordinarios (Préstamo B)	1.177	1.108
Pagos por amortizaciones anticipadas (Bonos)	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Préstamo B)	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Bonos)	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Préstamo B)	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Bonos)	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Préstamo B)	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-
Otros pagos del período	-	-

A continuación se incluye la información de cada una de las liquidaciones intermedias practicadas a los pasivos durante 2014 y 2013:

- Ejercicio 2014 (cifras en euros)

MADRID RESIDENCIAL II - Fondo de Titulización de Activos				
	Febrero de 2014	Mayo de 2014	Agosto de 2014	Noviembre de 2014
I. Situación inicial:	51.908.264,08	50.487.095,86	49.721.167,50	49.600.782,37
II. Fondos recibidos del emisor	9.527.706,52	7.715.575,10	8.592.990,08	7.055.503,65
III. Subtotal a Cuenta de Tesorería (I + II):	61.435.970,60	58.202.670,96	58.314.157,58	56.656.286,02
IV. 2º Desembolso Crédito Subordinado:	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Total intereses Cuenta de Tesorería:	32.993,61	37.724,04	44.501,61	30.748,57
V. Recursos disponibles (III + IV):	61.468.964,21	58.240.395,00	58.358.659,19	56.687.034,59
VI. Gastos:	74.198,60	57.800,05	131.258,04	121.922,93
VII. Liquidación SWAP:	-58.432,15	-19.180,25	10.245,22	-130.722,91
VIII. Pago a los Bonos:	10.560.093,60	8.151.319,20	8.317.440,00	7.359.384,00
Bono:				
Intereses	557.779,20	555.544,80	600.916,80	490.154,40
Retenciones practicadas:	117.146,40	116.644,80	126.175,20	102.919,20
Amortización:	10.002.314,40	7.595.774,40	7.716.523,20	6.869.229,60
Reinversión o devolución de las retenciones (1):	-117.146,40	-116.644,80	-126.175,20	-102.919,20
IX. Saldo disponible (V - VI + VII - VIII):	50.776.239,86	50.012.095,50	49.920.206,37	49.075.004,75
Distribución del saldo disponible:				
Fondo de Reserva previo:	51.908.264,08	50.487.095,86	49.721.167,50	49.600.782,37
Aportación al Fondo de Reserva	-1.421.168,22	-765.928,36	-120.385,13	-802.889,62
Intereses préstamo B. pagados	289.144,00	290.928,00	319.424,00	277.112,00
Amortización préstamo B.	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses préstamo Cupón corrido. pagados	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneración Préstamo Constitución FR	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses Crédito Subordinado	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización préstamo Cupón corrido.	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización Préstamo Constitución FR	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización Crédito Subordinado	0,00	0,00	0,00	0,00
Margen de Intermediación Financiera	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva:	50.487.095,86	49.721.167,50	49.600.782,37	48.797.892,75

- Ejercicio 2013 (cifras en euros)

MADRID RESIDENCIAL II - Fondo de Titulización de Activos				
	Febrero de 2013	Mayo de 2013	Agosto de 2013	Noviembre de 2013
I. Situación inicial:	57.477.663,11	56.418.979,83	55.015.398,18	54.340.709,09
II. Fondos recibidos del emisor	9.902.777,42	10.333.761,59	8.925.553,03	7.574.283,01
III. Subtotal a Cuenta de Tesorería (I + II):	67.380.440,53	66.752.741,42	63.940.951,21	61.914.992,10
IV. Total intereses Cuenta de Tesorería:	36.767,67	33.643,73	32.427,76	33.618,37
V. Recursos disponibles (III + IV):	67.417.208,20	66.786.385,15	63.973.378,97	61.948.610,47
VI. Gastos:	42.762,02	52.272,98	94.952,10	89.044,26
VII. Liquidación SWAP:	-711.931,15	-241.001,99	-146.782,58	-70.767,73
VIII. Pago a los Bonos:	9.971.215,20	11.203.236,00	9.115.303,20	9.595.334,40
Bono:				
Intereses	577.068,00	573.146,40	555.225,60	565.622,40
Retenciones practicadas:	121.204,80	120.338,40	116.599,20	118.788,00
Amortización:	9.394.147,20	10.630.089,60	8.560.077,60	9.029.712,00
Reinversión o devolución de las retenciones (1):	-121.204,80	-120.338,40	-116.599,20	-118.788,00
IX. Saldo disponible (V - VI + VII - VIII):	56.691.299,83	55.289.874,18	54.616.341,09	52.193.464,08
Distribución del saldo disponible:				
Fondo de Reserva previo:	57.477.663,11	56.418.979,83	55.015.398,18	54.340.709,09
Aportación al Fondo de Reserva	-1.058.683,28	-1.403.581,65	-674.689,09	-2.432.445,01
Intereses préstamo B. pagados	272.320,00	274.476,00	275.632,00	285.200,00
Amortización préstamo B.	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses préstamo Cupón corrido. pagados	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneración Préstamo Constitución FR	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses Crédito Subordinado	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización préstamo Cupón corrido.	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización Préstamo Constitución FR	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización Crédito Subordinado	0,00	0,00	0,00	0,00
Margen de Intermediación Financiera	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva:	56.418.979,83	55.015.398,18	54.340.709,09	51.908.264,08

Atendiendo a la impracticabilidad de la elaboración de la información real acumulada y la información contractual, entendida esta última, como los cobros y pagos que estaban previstos para el periodo (o acumulados hasta la fecha) en el folleto o escritura de constitución, la mencionada información ha sido sustituida con una comparativa entre las tasas e hipótesis de los activos y pasivos en el momento inicial y las actuales, presentada a continuación:

	<u>Hipótesis momento inicial</u>	<u>Ejercicio 2014 Momento actual</u>	<u>Ejercicio 2013 Momento actual</u>
Tipo de interés medio de la cartera	2,05%	1,27%	1,35%
Tasa de amortización anticipada	6%	2,51%	3,03%
Tasa de fallidos (CTHs/PHs)	0,60%	1,57%	0,71%
Tasa de recuperación de fallidos	70%	0%	0%
Tasa de morosidad (CTHs/PHs)	8,08%	2,66%	3,03%
Loan to value medio	90,79	81,19%	83,56%
Hipótesis de fecha de liquidación anticipada del Fondo	22/11/2030	23/05/2033	24/05/2032

Ni al 31 de diciembre de 2014 ni 2013 el Fondo presentaba impagados en la serie de Bonos en circulación.

Al 31 de diciembre de 2014 el Fondo ha dispuesto de mejoras crediticias para hacer frente al pago de las series, mientras que al 31 de diciembre de 2013 el fondo no ha dispuesto de ellas.

Ni durante 2014 ni durante 2013 el Fondo ha abonado importe alguno al cedente en concepto de margen de intermediación del Fondo.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 el movimiento de las partidas por el margen de intermediación del Fondo entre la cuenta de pérdidas y ganancias, el balance de situación y el estado de flujos de efectivo es el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Comisión variable y corrección de valor por repercusión de pérdidas registrada en balance al inicio del ejercicio	654	807
Repercusión de pérdidas en cuenta de pérdidas y ganancias	(2.150)	(153)
Comisión variable – resultados realizados en cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Comisión variable pagada en el ejercicio	-	-
Comisión variable y corrección de valor por repercusión de pérdidas registrada en balance al final del ejercicio	<u>(1.496)</u>	<u>654</u>

11. SITUACIÓN FISCAL

El resultado económico del ejercicio es cero y coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo que debe carecer de valor patrimonial.

De acuerdo con la normativa vigente, no existe obligación de practicar retención sobre las rentas obtenidas por los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades procedentes de activos financieros, siempre que cumplan los requisitos siguientes:

1. Que estén representados mediante anotaciones en cuenta.
2. Que se negocien en un mercado secundario oficial de valores español.

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 abierto a inspección todos los impuestos a los que está sujeta su actividad desde la fecha de su constitución. En opinión de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo no existen contingencias fiscales en los impuestos abiertos a inspección.

De conformidad con la Ley 2/2010, de 1 de marzo, en tanto no se establezcan reglamentariamente las normas relativas a la deducibilidad de las correcciones valorativas por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado que posean los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos, son de aplicación a éstos los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia de los clientes.

12. OTRA INFORMACIÓN

Dada la actividad a la que se dedica el Fondo, no tiene activos, ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Los instrumentos financieros han sido valorados a 31 de diciembre de 2014 y 2013, en base a los criterios recogidos en la nota 3 de estas cuentas anuales, los cuales no difieren de forma significativa del valor razonable de dichos instrumentos.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2014 han sido 5 miles de euros (5 miles de euros durante el ejercicio 2013), no habiendo prestado el auditor servicios al Fondo distintos al de auditoría de cuentas.

13. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales no ha ocurrido ningún hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en las cuentas anuales.

ANEXO I

a la Memoria del ejercicio 2014

MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Información sobre el Fondo al 31 de diciembre de 2014

S.05.1

Denominación del Fondo:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Período:	31/12/2014

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

CUADRO A

Tipología de activos titulizados	Situación Actual 31/12/2014		Situación cierre anual anterior 31/12/2013		Situación Inicial 29/06/2010	
	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)
Participaciones Hipotecarias	0001	0030	0060	0090	0120	0150
Certificados de Transmisión de Hipotecaria	0002	0031	0061	0091	0121	0151
Préstamos Hipotecarios	0003	0032	0062	0092	0122	0152
Cédulas Hipotecarias	0004	0033	0063	0093	0123	0153
Préstamos a Promotores	0005	0034	0064	0094	0124	0154
Préstamos a PYMES	0007	0036	0066	0096	0126	0156
Préstamos a Empresas	0008	0037	0067	0097	0127	0157
Préstamos Corporativos	0009	0038	0068	0098	0128	0158
Cédulas Territoriales	0010	0039	0069	0099	0129	0159
Bonos de Tesorería	0011	0040	0070	0100	0130	0160
Deuda Subordinada	0012	0041	0071	0101	0131	0161
Créditos AAPP	0013	0042	0072	0102	0132	0162
Préstamos al Consumo	0014	0043	0073	0103	0133	0163
Préstamos Automoción	0015	0044	0074	0104	0134	0164
Arrendamiento Financiero	0016	0045	0075	0105	0135	0165
Cuentas a Cobrar	0017	0046	0076	0106	0136	0166
Derechos de Crédito Futuros	0018	0047	0077	0107	0137	0167
Bonos de Titulización	0019	0048	0078	0108	0138	0168
Otros	0020	0049	0079	0109	0139	0169
Total	0021	0050	0080	0110	0140	0170
	2.714	460.395.000	2.811	492.092.000	3.163	600.000.000

(1) Entendiendo como importe pendiente el importe principal pendiente reembolsado

MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Información sobre el Fondo al 31 de diciembre de 2014

S.05.1

Denominación del Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA
Denominación del Compartimento: 0
Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:
Período: 31/12/2014

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

CUADRO B

Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada	Situación actual		Situación cierre anual anterior	
	01/07/2014 - 31/12/2014		01/01/2013 - 31/12/2013	
Importe de Principal Fallido desde el cierre anual anterior	0196	-3.795.000	0206	-1.926.000
Derechos de crédito dados de baja por dación/adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior	0197	-2.349.000	0207	-882.000
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200	-13.187.000	0210	-13.515.000
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201	-12.365.000	0211	-15.901.000
Total importe amortizado acumulado, incluyendo adjudicaciones y otros pagos en especies, desde el origen del Fondo	0202	-132.193.000	0212	-104.400.000
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203	0	0213	0
Principal pendiente cierre del periodo (2)	0204	460.395.000	0214	492.092.000
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo (%)	0205	2,51	0215	3,03

(1) En fondos abiertos, importe principal pendiente de reembolso en la fecha de presentación de la información de los nuevos activos incorporados en el periodo.

(2) Importe del principal pendiente de reembolso de la totalidad de los activos (incluidas las nuevas incorporaciones del periodo) a fecha del informe.

MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Información sobre el Fondo al 31 de diciembre de 2014

S.05.1	
Denominación del Fondo:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Periodo:	31/12/2014

CUADRO C

Total Impagados (1)	Nº de activos	Importe Impagado						Principal pendiente		Deuda Total		
		Principal		Intereses ordinarios		Total	no vencido					
Hasta 1 mes	0700	88	0710	23.000	0720	13.000	0730	36.000	0740	13.992.000	0750	14.028.000
De 1 a 3 meses	0701	30	0711	20.000	0721	12.000	0731	32.000	0741	5.437.000	0751	5.469.000
De 3 a 6 meses	0703	12	0713	19.000	0723	16.000	0733	35.000	0743	2.362.000	0753	2.397.000
De 6 a 9 meses	0704	3	0714	3.000	0724	4.000	0734	7.000	0744	470.000	0754	477.000
De 9 a 12 meses	0705	11	0715	45.000	0725	36.000	0735	81.000	0745	1.737.000	0755	1.818.000
De 12 meses a 2 años	0706	21	0716	138.000	0726	95.000	0736	233.000	0746	3.072.000	0756	3.305.000
Más de 2 años	0708	25	0718	258.000	0728	278.000	0738	536.000	0748	4.147.000	0758	4.683.000
Total	0709	190	0719	506.000	0729	454.000	0739	960.000	0749	31.217.000	0759	32.177.000

(1) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos tramos señalados se realizará en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intervalos se entenderán excluido el de inicio e incluido el final (p.e. De 1 a 2 meses, esto es: superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses)

Impagados con Garantía Real (2)	Nº de activos	Importe Impagado						Principal pendiente		Deuda Total		Valor Garantía con						
		Principal		Intereses ordinarios		Total	no vencido				Tasación>2 años (4)							
Hasta 1 mes	0772	88	0782	23.000	0792	13.000	0802	36.000	0812	13.992.000	0822	14.028.000	0832	17.394.000		0842	80,65	
De 1 a 3 meses	0773	30	0783	20.000	0793	12.000	0803	32.000	0813	5.437.000	0823	5.469.000	0833	6.909.000		0843	79,16	
De 3 a 6 meses	0774	12	0784	19.000	0794	16.000	0804	35.000	0814	2.362.000	0824	2.397.000	0834	2.784.000	1854	2.784.000	0844	86,06
De 6 a 9 meses	0775	3	0785	3.000	0795	4.000	0805	7.000	0815	470.000	0825	477.000	0835	587.000	1855	587.000	0845	81,27
De 9 a 12 meses	0776	11	0786	45.000	0796	36.000	0806	81.000	0816	1.737.000	0826	1.818.000	0836	2.122.000	1856	2.122.000	0846	85,62
De 12 meses a 2 años	0777	21	0787	138.000	0797	95.000	0807	233.000	0817	3.072.000	0827	3.305.000	0837	3.934.000	1857	3.934.000	0847	84
Más de 2 años	0778	25	0788	258.000	0798	278.000	0808	536.000	0818	4.147.000	0828	4.683.000	0838	5.076.000	1858	5.076.000	0848	92,26
Total	0779	190	0789	506.000	0799	454.000	0809	960.000	0819	31.217.000	0829	32.177.000	0839	38.806.000			0849	82,92

(3) Cumplimentar con la última valoración disponible de tasación del inmueble o valor razonable de la garantía real (acciones o deuda pignoradas, etc) si el valor de las mismas se ha considerado en el momento inicial del Fondo.

MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Información sobre el Fondo al 31 de diciembre de 2014

S.05.1

Denominación del Fondo:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Período:	31/12/2014

CUADRO D

	Situación actual 31/12/2014						Situación cierre anual anterior 31/12/2013						Escenario Inicial 29/06/2010					
	Tasa de activos dudosos (A)		Tasa de fallido (contable) (B)		Tasa de recuperación fallidos (D)		Tasa de activos dudosos (A)		Tasa de fallido (B)		Tasa de recuperación fallidos (D)		Tasa de activos dudosos (A)		Tasa de fallido (B)		Tasa de recuperación fallidos (D)	
Ratios Morosidad (1)																		
Participaciones Hipotecarias	0850		0868		0904		0922		0940		0976		0994		1012		1048	
Certificados de Transmisión de Hipoteca	0851	2,66	0869	1,57	0905	0	0923	3,03	0941	0,71	0977	0	0995	0	1013	0	1049	0
Préstamos Hipotecarios	0852		0870		0906		0924		0942		0978		0996		1014		1050	
Cédulas Hipotecarias	0853		0871		0907		0925		0943		0979		0997		1015		1051	
Préstamos a Promotores	0854		0872		0908		0926		0944		0980		0998		1016		1052	
Préstamos a PYMES	0855		0873		0909		0927		0945		0981		0999		1017		1053	
Préstamos a Empresas	0856		0874		0910		0928		0946		0982		1000		1018		1054	
Préstamos Corporativos	0857		0875		0911		0929		0947		0983		1001		1019		1055	
Cédulas Territoriales	1066		1067		1069		1070		1071		1073		1074		1075		1077	
Bonos de Tesorería	0858		0876		0912		0930		0948		0984		1002		1020		1056	
Deuda Subordinada	0859		0877		0913		0931		0949		0985		1003		1021		1057	
Créditos AAPP	0860		0878		0914		0932		0950		0986		1004		1022		1058	
Préstamos al Consumo	0861		0879		0915		0933		0951		0987		1005		1023		1059	
Préstamos Automoción	0862		0880		0916		0934		0952		0988		1006		1024		1060	
Arrendamiento Financiero	0863		0881		0917		0935		0953		0989		1007		1025		1061	
Cuentas a Cobrar	0864		0882		0918		0936		0954		0990		1008		1026		1062	
Derechos de Crédito Futuros	0865		0883		0919		0937		0955		0991		1009		1027		1063	
Bonos de Titulización	0866		0884		0920		0938		0956		0992		1010		1028		1064	
Otros	0867		0885		0921		0939		0957		0993		1011		1029		1065	

(1) Estos ratios se referirán exclusivamente a la cartera de activos cedidos al Fondo (presentados en el balance en la partida de "derechos de crédito")

(A) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudoso y el resultado de minorar al importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso de los activos fallidos. La clasificación como dudosos se realizará con arreglo a lo previsto en las normas 13ª y 23ª

(B) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso del total activos clasificados como fallidos y el resultado de minorar al importe de principal pendiente de reembolso del total de la cartera, el importe de principal pendiente de reembolso del total de activos fallidos. Se considera la definición de fallidos recogida en la Circular (no necesariamente coincidentes con la definición de la escritura o folleto protegidas en el estado 5.4).

(C) Determinada por el cociente entre la suma de: el importe total de recuperaciones de impagados de principal de activos clasificados como dudosos, más el importe de principal pendiente de reembolso de los activos que salen de dudosos por las recuperaciones de principal producidas en el periodo, dividido por el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos antes de las recuperaciones.

(D) Determinada por el cociente entre el importe total de recuperaciones de principal de activos clasificados como fallidos y el importe de principal pendiente de reembolso de activos clasificados como fallidos antes de las recuperaciones.

MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Información sobre el Fondo al 31 de diciembre de 2014

S.05.1

Denominación del Fondo:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Período:	31/12/2014

CUADRO E

Vida Residual de los activos cedidos al Fondo (1)	Situación actual 31/12/2014				Situación cierre anual anterior 31/12/2013				Situación inicial 29/06/2010			
	Nº de activos vivos		Importe pendiente		Nº de activos vivos		Importe pendiente		Nº de activos vivos		Importe pendiente	
Inferior a 1 año	1300	1	1310	43.000	1320	0	1330	0	1340	0	1350	0
Entre 1 y 2 años	1301	0	1311	0	1321	1	1331	27.000	1341	0	1351	0
Entre 2 y 3 años	1302	0	1312	0	1322	0	1332	0	1342	0	1352	0
Entre 3 y 5 años	1303	0	1313	0	1323	0	1333	0	1343	0	1353	0
Entre 5 y 10 años	1304	23	1314	1.366.000	1324	13	1334	825.000	1344	1	1354	58.000
Superior a 10 años	1305	2.690	1315	458.987.000	1325	2.797	1335	491.240.000	1345	3.162	1355	599.942.000
Total	1306	2.714	1316	460.396.000	1326	2.811	1336	492.092.000	1346	3.163	1356	600.000.000
Vida residual media ponderada (años)	1307	25,43			1327	26,31			1347	29,68		

(1) Los intervalos se entenderán excluido el inicio del mismo e incluido el final (p.e. Entre 1 y 2 años: superior a 1 año y menor o igual a 2 años)

Antigüedad	Situación actual 31/12/2014		Situación cierre anual anterior 31/12/2013		Situación inicial 29/06/2010	
	Años		Años		Años	
Antigüedad media ponderada	0630	7,81	0632	6,8	0634	3,22

MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Información sobre el Fondo al 31 de diciembre de 2014

S.05.2	
Denominación del fondo:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA
Denominación del compartimento:	0
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Período de la declaración:	31/12/2014
Mercados de cotización de los valores emitidos:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA

INFORMACION RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO A

Serie	Denominación Serie	Situación actual 31/12/2014				Situación cierre anual anterior 31/12/2013				Escenario Inicial 29/06/2010			
		Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos (1)	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos	Nº de pasivos emitidos	Nominal Unitario	Importe Pendiente	Vida Media Pasivos
		0001	0002	0003	0004	0005	0006	0007	0008	0009	0070	0080	0090
ES0358969006	Bono A	4.560	69.000	312.921.000	6,19	4.560	76.000	345.104.000	3,91	4.560	100.000	456.000.000	6,21
Total		8015	4.560	8025	312.921.000	8045	4.560	8065	345.104.000	8085	4.560	8105	456.000.000

(1) Importes en años. En caso de ser estimado se indicará en las notas explicativas las hipótesis de la estimación.

(2) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación

MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Información sobre el Fondo al 31 de diciembre de 2014

S.05.2	
Denominación del fondo:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA
Denominación del compartimento:	0
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Período de la declaración:	31/12/2014
Mercados de cotización de los valores emitidos:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA

Intereses											Principal Pendiente								
Serie (1)	Denominación Serie	Grado de subordinación (9950)	Índice de referencia (3) (9960)	Margen (4) (9970)	Tipo aplicado (9980)	Base de cálculo de intereses (9990)	Intereses			Intereses Impagados (9997)	Principal no vencido		Principal impagado (9995)	Total pendiente (7) (9998)	Corrección de pérdidas por deterioro (9955)				
							Dias acumulado (9991)	acumulados (6) (9993)			Principal no vencido (9994)								
ES0358969006	Bono A	NS	EURIBOR 3 m	0,4	0,481	360	37	155.000			0	312.921.000		0	313.076.000	0			
Total								9228	155.000	9105	0	9085	312.921.000	9095	0	9115	313.076.000	9227	0

- (1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.
(2) La gestora deberá indicar si la serie es subordinada o no subordinada. (S=Subordinada; NS: No subordinada)
(3) La gestora deberá cumplimentar el índice de referencia que corresponda en cada caso (EURIBOR un año, EURIBOR a tres meses,...). En el caso de tipos fijos esta columna se cumplimentará con el término "fijo".
(4) En el caso de tipos fijos esta columna no se cumplimentará.
(5) Dias acumulados desde la última fecha de pago.
(6) Intereses acumulados desde la última fecha de pago.
(7) Incluye el principal no vencido y todos los importes impagados a la fecha de la declaración.

MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Información sobre el Fondo al 31 de diciembre de 2014

S.05.2	
Denominación del fondo:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA
Denominación del compartimento:	0
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Período de la declaración:	31/12/2014
Mercados de cotización de los valores emitidos:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA

CUADRO C		Situación Actual				Situación cierre anual anterior												
		01/07/2014 - 31/12/2014		01/01/2013 - 31/12/2013														
Denominación		Amortización de principal		Intereses		Amortización de principal		Intereses										
Serie	Serie	Fecha Final	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados								
ES0358969006	Bono A	22/02/2052	32.184.000	143.080.000	2.204.000	19.361.000	37.614.000	110.896.000	2.271.000	17.157.000								
Total			7305	32.184.000	7315	143.080.000	7325	2.204.000	7335	19.361.000	7345	37.614.000	7355	110.896.000	7365	2.271.000	7375	17.157.000

(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.

(2) Entendiendo como fecha final aquella que de acuerdo con la documentación contractual determine la extinción del Fondo, siempre que no se haya producido previamente una causa de liquidación anticipada.

(3) Total de pagos realizados desde el último cierre anual.

(4) Total de pagos realizados desde la fecha de constitución del Fondo.

MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Información sobre el Fondo al 31 de diciembre de 2014

S.05.2

Denominación del fondo:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA
Denominación del compartimento:	0
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Período de la declaración:	31/12/2014
Mercados de cotización de los valores emitidos:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA

INFORMACION RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO D

Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de calificación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación cierre anual anterior	Situación inicial
		3310	3330	3350	3360	3370
ES0358969006	Bono A	01/10/2014	MDY	A1	A3	Aaa
ES0358969006	Bono A	05/11/2012	SYP	A	A	AAA

(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.

(2) La gestora deberá cumplimentar la calificación crediticia otorgada por cada agencia de rating, cuya denominación también deberá ser cumplimentada, para cada serie -MDY, para Moody's; SYP, para Standard & Poors, FCH para Fitch -

En el supuesto en que existiera dos o más agencias calificadoras de la emisión se repetirá el ISIN de la serie tantas veces como calificaciones obtenidas

MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Información sobre el Fondo al 31 de diciembre de 2014

S.05.3	
Denominación del fondo:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA
Denominación del compartimento:	0
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Período de la declaración:	31/12/2014
Mercados de cotización de los valores emitidos:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA

		Situación actual		Situación cierre anual anterior	
		31/12/2014		31/12/2013	
INFORMACION SOBRE MEJORAS CREDITICIAS					
(Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)					
1. Importe del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	0010	48.798.000	1010	51.908.000	
2. Porcentaje que representa el fondo de reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de los activos titulizados	0020	10,6	1020	10,55	
3. Exceso de spread (%) (1)	0040	0,64	1040	0,74	
4. Permuta financiera de intereses (S/N)	0050	true	1050	true	
5. Permuta financiera de tipos de cambio (S/N)	0070	false	1070	false	
6. Otras permutas financieras (S/N)	0080	false	1080	false	
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	0090	0	1090	0	
8. Subordinación de series (S/N)	0110	false	1110	false	
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos	0120	100	1120	100	
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	0150		1150		
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	0160		1160		
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0170	0	1170	0	
13. Otros	0180	true	1180	true	

Información sobre contrapartes de mejoras crediticias		NIF		Denominación	
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	0200	G-28029007	1210	Caja Madrid	
Permutas financieras de tipos de interés	0210	A-48265169	1220	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria. S.A.	
Permutas financieras de tipos de cambio	0220		1230		
Otras permutas financieras	0230		1240		
Contraparte de la línea de liquidez	0240		1250		
Entidad Avalista	0250		1260		
Contraparte del derivado de crédito	0260		1270		

(1) Diferencial existente entre los tipos de interés medios percibidos de la cartera de activos titulizados y el tipo de interés medio de los pasivos emitidos cuya finalidad ha sido la adquisición de los activos.

(2) Se incluirá el importe total disponible de las distintas líneas de liquidez en caso de que haya más de una.

(3) Entendiendo como no subordinadas aquellas series que en la fecha se encuentren, respecto a las demás, en una posición anterior para el cobro de capital conforme al orden de prelación de pagos

(4) La gestora deberá incluir una descripción de dichas mejoras crediticias en las notas explicativas en caso de que las consideren relevantes

(5) Si el Fondo de Reserva se ha constituido a través de títulos emitidos y se desconoce el titular de esos títulos no se cumplimentará.

MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Información sobre el Fondo al 31 de diciembre de 2014

S.05.4

Denominación del Fondo	MADRID RESIDENCIAL II -FTA
Número de Registro del Fondo	
Denominación del compartimento	0
Denominación de la gestora	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estado agregado	
Periodo	31/12/2014

CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS ESTABLECIDAS CONTRACTUALMENTE EN EL FONDO

(Las cifras relativas a importes se consignan en miles de euros)

Concepto (1)	Meses Impago		Días Impago		Situación actual		Periodo anterior		Situación actual		Periodo anterior		Última Fecha de Pago		Ref. Folleto
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad superior a	0010		0030	90	0100	4.514.000	0200	4.986.000	0300	0,01	0400	0,01	1120	0,01	
2. Activos Morosos por otras razones					0110		0210		0310		0410		1130		
TOTAL MOROSOS					0120	4.514.000	0220	4.986.000	0320	0,01	0420	0,01	1140	0,01	1280
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	0050		0060		0130	19.329.000	0230	17.201.000	0330	0,04	0430	0,04	1050	0,04	
4. Activos Fallidos por otras razones que hayan sido declarados o clasificados como fallidos por el Cedente		12			0140	405.000	0240	405.000	0340	0	0440	0	1160	0	
TOTAL FALLIDOS			0080		0150	19.734.000	0250	17.606.000	0350	0,04	0450	0,04	1200	0,04	1290

(1) En caso de existir definiciones adicionales a las recogidas en la presente tabla (moras cualificadas, fallidos subjetivos...etc) respecto a las que se establezca algún trigger se indicarán en la tabla de Otros ratios relevantes, indicando el nombre del ratio

(2) Los ratios se corresponden al importe total de activos fallidos o morosos entre el saldo vivo de los activos cedidos al fondo según se defina en la documentación contractual. En la columna Ref. Folleto se indicará el epígrafe o capítulo del folleto en el que el concepto esté definido.

Ratio (2)

Otros ratios relevantes	Situación actual	Periodo anterior	Última Fecha de Pago	Ref. Folleto
	0461	0462	0463	0464

TRIGGERS (3)	Limite	% Actual	Última Fecha de Pago	Referencia Folleto
Amortización secuencial: series (4)	0500	0520	0540	0560
Bono A ES0358969006	48	31,52	31,05	4.9.4 Nota de Valores
Bono A ES0358969006	1,5	0,98	1,03	4.9.4 Nota de Valores
Bono A ES0358969006	10	75,38	76,15	4.9.4 Nota de Valores
Diferimiento/postergamiento intereses: series (5)	0506	0526	0546	0566
Bono A ES0358969006	9,95	3,29	3,21	3.4.6.2. Modulo Adicional
No reducción del Fondo de Reserva (6)	0512	0532	0552	0572
		15,59	15,51	3.4.2.2. Modulo Adicional
OTROS TRIGGERS (3)	0513	0523	0553	0573

(3) En caso de existir triggers adicionales a los recogidos en la presente tabla se indicarán su nombre o concepto debajo de OTROS TRIGGERS. Si los triggers recogidos expresamente en la tabla no están previstos en el Fondo no se cumplimentarán.

(4) Si en el folleto y escritura de constitución del fondo se establecen triggers respecto al modo de amortización (prorata/secuencial) de algunas de las series, se indicarán las series afectadas indicando su ISIN, y en su defecto el nombre, el limite contractual establecido, la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folleto donde está definido.

(5) Si en el folleto y escritura de constitución del fondo se establecen triggers respecto al diferimiento o postergamiento de intereses de algunas de las series, se indicarán las series afectadas indicando su ISIN o nombre, el limite contractual establecido la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folleto donde está definido.

(6) Si en el folleto y escritura de constitución del fondo se establecen triggers respecto a la no reducción del Fondo de Reserva se indicará el limite contractual establecido la situación actual del ratio, la situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folleto donde está definido.

MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Información sobre el Fondo al 31 de diciembre de 2014

S.06

Denominación del Fondo: MADRID RESIDENCIAL II -FTA
Denominación del C0
Denominación de la Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados
Período: 31/12/2014

NOTAS EXPLICATIVAS

NOTAS_EXPLICATIVAS_MADRIDRESIDENCIAL2_C0_201412.pdf

En el Estado S.05.1 cuadro D, las hipótesis en el escenario inicial referentes a la tasa de activos dudosos, tasa de fallidos y tasa de recuperación de fallidos han sido informadas como cero debido a que el concepto de fallido y activos morosos, que se recogen en el folleto del Fondo, no coincide con la definición de fallido contable y activo dudoso de la Circular 2/2009 de la CNMV, aplicable a las tasas solicitadas en este Estado.

Las hipótesis utilizadas para la estimación de la vida media de los pasivos en el cuadro S05.2_CUADROA han sido las siguientes:

- Tasa de Amortización Anticipada Anual: 2,56 %
- Tasa de Fallidos: 1,10 %
- Tasa de Recuperación de Fallidos: 0,37 %
- Tasa de Impago >90 días: 1,01 %
- Tasa de Recuperación de Impago >90 días: 6,33 %

Para el cálculo de estas hipótesis se han utilizado los datos del comportamiento histórico de los últimos 12 meses.
En el caso de que no llegaran a cumplirse dichas hipótesis, podrían verse modificadas las estimaciones previstas.

INFORME AUDITOR

Campo de Texto:

INFORME DE GESTIÓN

Titulización de Activos (SGFT)S.A.

MADRID RESIDENCIAL II, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

INFORME DE GESTION

2014

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

MADRID RESIDENCIAL II, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 29 de junio de 2010, comenzando el devengo de los derechos sobre sus activos desde Fecha de Constitución, y obligaciones de sus pasivos el 1 de julio de 2010, Fecha de Desembolso, actuó como Agente Financiero del Fondo la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 4.560 Bonos de Titulización que se agrupan en una única clase de Bonos de la siguiente manera:

- Compuesta por una única serie de Bonos por importe nominal total de cuatrocientos cincuenta y seis mil millones (456.000.000) de euros integrada por 4.560 Bonos de 100.000 euros nominales cada uno, que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,40%.

El importe total de la emisión de bonos de titulización será de cuatrocientos cincuenta y seis mil millones de euros (456.000.000) .

El activo del Fondo MADRID RESIDENCIAL II está integrado por Certificados cedidos por Caja Madrid.

El Fondo desembolsó en la Fecha de Desembolso el importe de los Certificados suscritos por su importe nominal total.

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió tres préstamos, y un Crédito Subordinado:

- Préstamo B: Por un importe de ciento cuarenta y cuatro millones (144.000.000) de euros. Se destinará por la Sociedad Gestora exclusivamente al pago de la parte del precio de los Certificados que no esté cubierta con el importe correspondiente a los Bonos y el Préstamo Cupón Corrido.
- Préstamo de Cupón Corrido: Por un importe total de quinientos cuarenta y siete mil cuatrocientos cincuenta y ocho euros con cinco céntimos (547.458,05). El importe del Préstamo Cupón Corrido se destinará por la Sociedad Gestora exclusivamente al pago de la parte del precio de los Certificados que corresponde al Cupón Corrido.
- Préstamo para constitución del Fondo de Reserva: Por un importe sesenta millones (60.000.000) euros con destino a dotar inicialmente el Fondo de Reserva.
- Crédito Subordinado:
 - (i) Primera disposición del Crédito Subordinado: que ascenderá a un importe de quinientos mil (500.000) euros, destinado exclusivamente al pago de los Gastos iniciales.
 - (ii) Una segunda disposición que ascendió a un importe de un millón trescientos dieciséis mil setecientos veintitrés euros con veintiún céntimos (1.316.723,21), que se entregó el segundo (2º) Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería, y que se destinó por la Sociedad Gestora exclusivamente a cubrir el desfase correspondiente existente en la primera Fecha de Pago entre el devengo de intereses de los Certificados hasta la primera Fecha de Pago.

En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva, con los recursos que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin.

Durante los tres (3) primeros años desde Fecha de Desembolso, el Fondo de Reserva Requerido será el Fondo de Reserva Inicial.

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades:

- (i) el Fondo de Reserva Inicial, y
- (ii) el mayor de:
 - el doble del porcentaje que representa el Fondo de Reserva Inicial sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos y del principal pendiente de amortizar del Préstamo B en la Fecha de Constitución con respecto al Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los bonos y del principal pendiente de amortizar del Préstamo B en la Fecha de Pago de que se trate; y
 - el 50% del Fondo de Reserva Inicial.

El Fondo liquida con la Entidad Cedente de los Derechos de Crédito con carácter mensual el día 20 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 22 de febrero, 22 de mayo, 22 de agosto y 22 de noviembre de cada año. La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 23 de agosto de 2010.

El Fondo está expuesto al riesgo de mercado (el cual incluye el riesgo de tipo de interés), riesgo de liquidez, de concentración y de crédito derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

Riesgo de mercado

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés deriva de la posibilidad de que cambios en los tipos de interés afecten a los cash flows o al valor razonable de los instrumentos financieros.

Desde su constitución la Sociedad Gestora contrató por cuenta del Fondo una permuta financiera que intercambia los flujos de los préstamos por los flujos de los bonos más un spread, de forma que neutraliza el efecto que sobre los flujos futuros del Fondo tendría el hecho de tener distintos índices de referencia para reprecia activos y pasivos, así como las distintas fechas de repreciación.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en el folleto del Fondo.

Los flujos que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función de la cascada de pagos, sin que se realice una gestión activa de la liquidez transitoria.

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, préstamos subordinados, etc., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los derechos de crédito titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la Nota 9 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Adicionalmente, en la Nota 6 se indica el desglose de los activos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2014 y 2013. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

Riesgo de concentración

La exposición al riesgo surge por la concentración geográfica respecto de los deudores de los derechos de crédito cedidos al Fondo, a cuyo nivel de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sobre las diferentes áreas geográficas, pudiera afectar a los pagos de los derechos de crédito que respaldan la emisión de los Bonos de Titulización del Fondo.

La distribución geográfica según la región o comunidad donde radican los derechos de crédito a 31 de diciembre de 2014 y 2013 se presenta en el Estado S.05.5 (Cuadro A) del Anexo.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de cada uno de los deudores finales de los créditos cedidos al Fondo, en el caso de que no atiendan sus compromisos.

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo recogidos en su folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo son repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas pérdidas no tienen impacto patrimonial en el Fondo.

Dada la situación actual de los mercados financieros derivada de la crisis económica acontecida en los últimos años en España y en relación con los riesgos a los que están expuestos los tenedores de los bonos, hay que señalar que el aumento de los derechos de créditos dudosos y, en su caso, de los activos adjudicados, podrían ser causa de la falta de liquidez o incapacidad de recuperación de la totalidad de los activos que respaldan el saldo de los bonos emitidos, que unido a la disposición del Fondo de Reserva por debajo de los niveles mínimos establecidos en el folleto de emisión, aumentan el riesgo de impago de las series de los bonos emitidos por el Fondo.

Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo. Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada del 2,56%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 23/05/2033 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

Los acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio aparecen contenidos en la nota de hechos posteriores de la memoria.

Puede obtenerse información más completa y actualizada sobre el Fondo en las páginas de

Titulización de Activos SGFT en Internet: <http://www.tda-sgft.com>.

MADRID RESIDENCIAL II FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

INFORMACION SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 2014

I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	459.889.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	460.395.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	132.193.000
4. Vida residual (meses):	305
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (I))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,89%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 12 meses:	0,45%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	4,19%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	7.719.000
10. Tipo medio cartera:	1,27%
11. Nivel de Impagado [2]:	0,98%

II. BONOS

	TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:		
a) ES0358969006	312.920.000	69.000
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0358969006		69,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
5. Intereses devengados no pagados:		155.000
6. Intereses impagados:		0
7. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2014):		
a) ES0358969006		0,481%

8. Pagos del periodo

	<u>Amortización de principal</u>	<u>Intereses</u>
a) ES0358969006	32.184.000	2.204.000

III. LIQUIDEZ

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	53.528.000
2. Saldo de la cuenta de Depósito SWAP	0

IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS

Importe pendiente de reembolso de préstamos:	
1. Préstamo B:	144.000.000
2. Préstamo Cupón Corrido:	0
3. Crédito Subordinado:	291.000
4. Préstamo Participativo:	60.000.000

V. PAGOS DEL PERIODO

1. Comisiones Variables Pagadas 2014	0
--------------------------------------	---

VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2014	74.000
2. Variación 2014	-5,13%

VII. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

1. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
ES0358969006	Bono A	MDY	A1 sf	Aaa sf
ES0358969006	Bono A	SYP	A sf	AAA sf

VIII. RELACIÓN CARTERA-BONOS

<u>A) CARTERA</u>		<u>B) BONOS</u>	
Saldo Nominal Pendiente de Cobro No Fallido*:	452.276.000,00	SERIE A1	312.920.000
		PRESTAMO B	144.000.000
Saldo Nominal Pendiente de Cobro Fallido*:	8.119.000,00		
TOTAL:	460.395.000,00	TOTAL:	456.920.000,00

* Fallido: Según criterio tal y como informa el Folleto

IX. FLUJOS FUTUROS

Para calcular los datos de los cuadros que figuran en el presente apartado (Epígrafe final (II)), se han asumido las siguientes hipótesis sobre los factores reseñados:

- Tasa de Amortización Anticipada Anual:	2,56%
- Tasa de Fallidos:	1,10%
- Tasa de Recuperación de Fallidos:	0,37%
- Tasa de Impago >90 días:	1,01%
- Tasa de Recuperación de Impago >90 días:	6,33%

Para el cálculo de estas hipótesis se han utilizado los datos del comportamiento histórico de los últimos 12 meses.

En el caso de que no llegaran a cumplirse dichas hipótesis, podrían verse modificadas las estimaciones previstas.

Se consideran Certificados de Transmisión Hipotecarias Fallidos aquellos cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 12 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/2004 del Banco de España. El porcentaje está calculado sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.

Importe de principal de los Certificados de Transmisión Hipotecarias impagados durante el período de tiempo comprendido entre el cuarto y el doceavo mes respecto al Saldo Nominal Pendiente de los Certificados de Transmisión Hipotecarias.

MADRID RESIDENCIAL II, FTA

Evolución de las Tasas de Amortización Anticipada

Fecha	Mensual anualizada		Trimestral anualizada		Semestral anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
06-10	0,12%							
07-10	1,52%	1148,92%						
08-10	1,08%	-28,89%	0,87%					
09-10	1,82%	68,48%	1,47%	68,52%				
10-10	2,41%	32,24%	1,77%	20,15%				
11-10	3,63%	51,04%	2,62%	48,31%	1,75%			
12-10	4,63%	27,48%	3,57%	35,92%	2,52%	43,94%		
01-11	1,57%	-66,17%	3,29%	-7,68%	2,53%	0,37%		
02-11	1,90%	21,23%	2,71%	-17,55%	2,66%	5,42%		
03-11	2,40%	26,23%	1,96%	-27,97%	2,76%	3,63%		
04-11	1,73%	-27,97%	2,01%	2,75%	2,65%	-4,04%		
05-11	1,76%	1,82%	1,96%	-2,33%	2,33%	-11,84%	2,03%	
06-11	2,64%	50,03%	2,04%	4,07%	1,99%	-14,59%	2,25%	10,52%
07-11	3,43%	30,06%	2,61%	27,93%	2,31%	15,61%	2,40%	7,06%
08-11	0,81%	-76,49%	2,30%	-11,92%	2,13%	-7,76%	2,38%	-0,82%
09-11	0,64%	-21,08%	1,64%	-28,91%	1,84%	-13,68%	2,29%	-3,98%
10-11	1,00%	57,60%	0,81%	-50,20%	1,72%	-6,51%	2,17%	-5,02%
11-11	3,66%	264,95%	1,78%	117,99%	2,03%	18,58%	2,17%	0,01%
12-11	4,00%	9,20%	2,90%	63,20%	2,26%	11,17%	2,12%	-2,66%
01-12	2,38%	-40,50%	3,35%	15,66%	2,08%	-7,90%	2,18%	3,18%
02-12	2,72%	14,20%	3,04%	-9,44%	2,40%	15,18%	2,25%	3,07%
03-12	5,39%	98,51%	3,50%	15,43%	3,19%	33,02%	2,50%	11,05%
04-12	3,43%	-36,36%	3,86%	10,07%	3,59%	12,50%	2,64%	5,59%
05-12	7,35%	114,22%	5,41%	40,34%	4,21%	17,29%	3,11%	17,69%
06-12	8,76%	19,17%	6,56%	21,12%	5,01%	19,06%	3,62%	16,54%
07-12	5,23%	-40,29%	7,16%	9,14%	5,49%	9,46%	3,77%	4,02%
08-12	1,83%	-65,08%	5,34%	-25,39%	5,35%	-2,48%	3,85%	2,27%
09-12	2,93%	60,41%	3,35%	-37,34%	4,95%	-7,51%	4,04%	4,87%
10-12	3,96%	34,97%	2,91%	-13,08%	5,05%	1,92%	4,28%	5,94%
11-12	3,56%	-9,89%	3,49%	19,87%	4,40%	-12,70%	4,27%	-0,17%
12-12	4,23%	18,77%	3,92%	12,43%	3,62%	-17,83%	4,29%	0,39%
01-13	2,73%	-35,60%	3,51%	-10,48%	3,20%	-11,73%	4,32%	0,81%
02-13	2,01%	-26,19%	2,99%	-14,71%	3,23%	1,00%	4,27%	-1,23%
03-13	6,60%	227,98%	3,79%	26,60%	3,83%	18,81%	4,37%	2,22%
04-13	3,27%	-50,46%	3,97%	4,67%	3,72%	-3,00%	4,36%	-0,18%
05-13	3,78%	15,72%	4,55%	14,68%	3,75%	0,89%	4,05%	-7,05%
06-13	3,09%	-18,45%	3,37%	-25,89%	3,56%	-5,04%	3,56%	-12,07%
07-13	2,00%	-35,24%	2,95%	-12,43%	3,44%	-3,34%	3,29%	-7,58%
08-13	2,30%	15,07%	2,46%	-16,81%	3,49%	1,45%	3,33%	1,19%
09-13	1,34%	-41,89%	1,87%	-23,71%	2,62%	-25,13%	3,20%	-3,87%
10-13	2,69%	101,27%	2,10%	12,23%	2,52%	-3,78%	3,10%	-3,31%
11-13	2,92%	8,63%	2,31%	9,66%	2,37%	-5,88%	3,04%	-1,81%
12-13	4,54%	55,43%	3,37%	46,12%	2,61%	10,00%	3,06%	0,72%
01-14	3,43%	-24,43%	3,62%	7,45%	2,84%	8,98%	3,11%	1,73%
02-14	2,89%	-15,86%	3,61%	-0,25%	2,94%	3,42%	3,19%	2,31%
03-14	2,40%	-16,80%	2,90%	-19,72%	3,12%	6,06%	2,84%	-11,02%
04-14	2,12%	-11,91%	2,46%	-15,01%	3,03%	-2,76%	2,74%	-3,35%
05-14	3,07%	44,94%	2,52%	2,31%	3,05%	0,83%	2,68%	-2,30%
06-14	4,42%	44,18%	3,19%	26,71%	3,03%	-0,79%	2,78%	4,00%
07-14	1,74%	-60,76%	3,08%	-3,70%	2,75%	-9,11%	2,76%	-0,72%
08-14	2,07%	19,02%	2,74%	-10,83%	2,62%	-4,90%	2,75%	-0,62%
09-14	1,50%	-27,22%	1,76%	-35,70%	2,47%	-5,61%	2,77%	0,73%
10-14	2,84%	89,09%	2,13%	20,87%	2,60%	4,98%	2,79%	0,65%
11-14	2,37%	-16,78%	2,23%	4,65%	2,48%	-4,59%	2,74%	-1,58%
12-14	2,40%	1,44%	2,53%	13,32%	2,13%	-13,81%	2,56%	-6,49%

Bono

TAA						
3,00%		2,56%		6,00%		
Fecha	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto
20/01/2015 (*)		52,26 €	(*)		52,26 €	52,26 €
23/02/2015	1.682,31 €	31,18 €	1.645,37 €	31,18 €	1.940,14 €	31,18 €
22/05/2015	2.562,65 €	78,71 €	2.454,90 €	78,75 €	3.310,01 €	78,40 €
24/08/2015	4.120,61 €	80,86 €	4.020,72 €	81,04 €	4.806,86 €	79,59 €
23/11/2015	5.685,09 €	73,26 €	5.596,54 €	73,56 €	6.286,84 €	71,21 €
22/02/2016	6.084,55 €	66,35 €	6.012,05 €	66,76 €	6.570,68 €	63,56 €
23/05/2016	5.197,13 €	58,95 €	5.137,28 €	59,45 €	5.592,75 €	55,58 €
22/08/2016	3.528,90 €	52,64 €	3.477,28 €	53,20 €	3.866,06 €	48,78 €
22/11/2016	1.998,34 €	48,88 €	1.936,71 €	49,51 €	2.399,73 €	44,56 €
22/02/2017	1.371,73 €	46,42 €	1.307,43 €	47,13 €	1.787,46 €	41,61 €
22/05/2017	1.284,26 €	43,27 €	1.220,12 €	44,04 €	1.694,90 €	38,13 €
22/08/2017	1.267,94 €	43,15 €	1.206,50 €	44,02 €	1.656,76 €	37,33 €
22/11/2017	1.251,67 €	41,60 €	1.192,92 €	42,54 €	1.619,08 €	35,29 €
22/02/2018	1.236,31 €	40,06 €	1.180,04 €	41,07 €	1.583,99 €	33,30 €
22/05/2018	1.220,82 €	37,28 €	1.167,01 €	38,33 €	1.549,07 €	30,33 €
22/08/2018	1.204,98 €	37,04 €	1.153,69 €	38,19 €	1.513,77 €	29,45 €
22/11/2018	1.189,18 €	35,56 €	1.140,38 €	36,77 €	1.478,92 €	27,59 €
22/02/2019	1.174,46 €	34,09 €	1.127,94 €	35,37 €	1.446,58 €	25,77 €
22/05/2019	1.159,72 €	31,59 €	1.115,51 €	32,87 €	1.414,54 €	23,21 €
22/08/2019	1.144,70 €	31,23 €	1.102,81 €	32,61 €	1.382,12 €	22,25 €
22/11/2019	1.129,71 €	29,82 €	1.090,14 €	31,26 €	1.350,10 €	20,56 €
24/02/2020	1.115,70 €	29,05 €	1.078,25 €	30,57 €	1.320,43 €	19,31 €
22/05/2020	1.101,57 €	25,88 €	1.066,25 €	27,35 €	1.290,90 €	16,52 €
24/08/2020	1.087,04 €	26,26 €	1.053,88 €	27,87 €	1.260,94 €	16,03 €
23/11/2020	1.072,75 €	24,10 €	1.041,74 €	25,70 €	1.231,48 €	13,98 €
22/02/2021	1.059,40 €	22,80 €	1.030,35 €	24,44 €	1.204,24 €	12,49 €
24/05/2021	1.046,03 €	21,51 €	1.018,95 €	23,18 €	1.177,19 €	11,02 €
23/08/2021	1.032,35 €	20,24 €	1.007,28 €	21,94 €	1.149,79 €	9,59 €
22/11/2021	1.018,71 €	18,98 €	995,62 €	20,72 €	1.122,70 €	8,19 €
22/02/2022	1.005,81 €	17,94 €	984,53 €	19,72 €	1.097,54 €	6,90 €
23/05/2022	992,96 €	16,34 €	973,51 €	18,11 €	1.072,63 €	5,43 €
22/08/2022	979,92 €	15,31 €	962,32 €	17,13 €	1.047,44 €	4,19 €
22/11/2022	966,90 €	14,28 €	951,14 €	16,13 €	1.022,53 €	2,95 €
22/02/2023	954,80 €	13,09 €	940,72 €	14,96 €	999,59 €	1,69 €
22/05/2023	942,64 €	11,53 €	930,24 €	13,36 €	375,17 €	0,45 €
22/08/2023	930,17 €	10,76 €	919,48 €	12,66 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2023	917,21 €	9,61 €	908,21 €	11,53 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2024	904,38 €	8,49 €	896,87 €	10,42 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2024	892,43 €	7,21 €	886,45 €	9,11 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2024	879,74 €	6,28 €	875,30 €	8,23 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2024	866,92 €	5,20 €	863,99 €	7,15 €	0,00 €	0,00 €

Bono

TAA						
3,00%		2,56%		6,00%		
Fecha	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto
24/02/2025	855,83 €	4,22 €	854,32 €	6,22 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2025	844,64 €	2,91 €	844,52 €	4,76 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2025	833,07 €	2,04 €	834,41 €	4,00 €	0,00 €	0,00 €
24/11/2025	821,13 €	1,04 €	823,87 €	3,04 €	0,00 €	0,00 €
23/02/2026	5,77 €	0,01 €	814,36 €	1,94 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2026	0,00 €	0,00 €	781,03 €	0,92 €	0,00 €	0,00 €
24/08/2026	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/11/2026	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2027	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/05/2027	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/08/2027	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2027	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2028	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2028	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2028	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2028	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2029	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2029	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2029	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2029	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2030	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2030	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2030	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2030	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/02/2031	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2031	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2031	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/11/2031	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/02/2032	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/05/2032	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/08/2032	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2032	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2033	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/05/2033	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2033	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2033	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2034	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2034	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2034	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2034	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Bono

TAA						
3,00%		2,56%		6,00%		
Fecha	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto
22/08/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2036	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2036	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2036	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/11/2036	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/02/2037	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2037	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/08/2037	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/11/2037	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2038	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/05/2038	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/08/2038	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2038	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2039	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/05/2039	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2039	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2039	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2040	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2040	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2040	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2040	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2041	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2041	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2041	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2041	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/02/2042	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2042	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2042	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/11/2042	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/02/2043	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2043	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/08/2043	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/11/2043	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2044	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/05/2044	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total	68.622,93 €		68.622,93 €		68.622,93 €	

Préstamo B

TAA						
3,00%		2,56%		6,00%		
Fecha	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto
20/01/2015 (*)		143.868,00 €	(*)	143.868,00 €	(*)	143.868,00 €
23/02/2015	0,00 €	85.816,00 €	0,00 €	85.816,00 €	0,00 €	85.816,00 €
22/05/2015	0,00 €	222.112,00 €	0,00 €	222.112,00 €	0,00 €	222.112,00 €
24/08/2015	0,00 €	237.256,00 €	0,00 €	237.256,00 €	0,00 €	237.256,00 €
23/11/2015	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €
22/02/2016	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €
23/05/2016	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €
22/08/2016	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €
22/11/2016	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €
22/02/2017	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €
22/05/2017	0,00 €	224.636,00 €	0,00 €	224.636,00 €	0,00 €	224.636,00 €
22/08/2017	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €
22/11/2017	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €
22/02/2018	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €
22/05/2018	0,00 €	224.636,00 €	0,00 €	224.636,00 €	0,00 €	224.636,00 €
22/08/2018	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €
22/11/2018	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €
22/02/2019	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €
22/05/2019	0,00 €	224.636,00 €	0,00 €	224.636,00 €	0,00 €	224.636,00 €
22/08/2019	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €
22/11/2019	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €
24/02/2020	0,00 €	237.256,00 €	0,00 €	237.256,00 €	0,00 €	237.256,00 €
22/05/2020	0,00 €	222.112,00 €	0,00 €	222.112,00 €	0,00 €	222.112,00 €
24/08/2020	0,00 €	237.256,00 €	0,00 €	237.256,00 €	0,00 €	237.256,00 €
23/11/2020	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €
22/02/2021	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €
24/05/2021	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €
23/08/2021	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €
22/11/2021	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €
22/02/2022	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €
23/05/2022	0,00 €	227.160,00 €	0,00 €	227.160,00 €	0,00 €	227.160,00 €
22/08/2022	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €
22/11/2022	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €
22/02/2023	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €
22/05/2023	0,00 €	224.636,00 €	0,00 €	224.636,00 €	2.743.340,56 €	224.636,00 €
22/08/2023	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €	4.348.463,81 €	227.784,21 €
22/11/2023	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €	4.242.154,23 €	220.772,07 €
22/02/2024	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €	4.141.776,24 €	213.931,36 €
22/05/2024	0,00 €	227.160,00 €	0,00 €	227.160,00 €	4.045.115,80 €	202.747,03 €
22/08/2024	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €	3.945.518,27 €	200.729,54 €
22/11/2024	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €	3.846.683,16 €	194.367,18 €

Préstamo B

TAA						
3,00%		2,56%		6,00%		
Fecha	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto
24/02/2025	0,00 €	237.256,00 €	0,00 €	237.256,00 €	3.758.600,41 €	192.254,71 €
22/05/2025	0,00 €	219.588,00 €	0,00 €	219.588,00 €	3.670.695,81 €	172.206,32 €
22/08/2025	0,00 €	232.208,00 €	0,00 €	232.208,00 €	3.581.059,36 €	176.184,03 €
24/11/2025	0,00 €	237.256,00 €	0,00 €	237.256,00 €	3.491.064,27 €	174.113,93 €
23/02/2026	3.668.877,81 €	229.684,00 €	0,00 €	229.684,00 €	3.409.722,58 €	162.988,76 €
22/05/2026	3.642.896,04 €	216.452,96 €	105.375,51 €	222.112,00 €	3.326.592,63 €	152.356,19 €
24/08/2026	3.592.099,44 €	225.209,04 €	3.622.073,73 €	237.082,38 €	3.244.046,98 €	157.263,18 €
23/11/2026	3.542.063,89 €	212.292,02 €	3.578.007,40 €	223.738,61 €	3.162.893,42 €	147.069,80 €
22/02/2027	3.495.982,92 €	206.642,33 €	3.537.287,54 €	218.031,59 €	3.088.835,75 €	142.024,90 €
24/05/2027	3.450.049,81 €	201.066,14 €	3.496.748,04 €	212.389,52 €	3.015.308,75 €	137.098,12 €
23/08/2027	3.403.529,64 €	195.563,21 €	3.455.820,39 €	206.812,11 €	2.940.868,01 €	132.288,62 €
22/11/2027	3.350.446,22 €	190.134,49 €	3.407.892,88 €	201.299,98 €	2.862.798,63 €	127.597,85 €
22/02/2028	3.306.647,89 €	186.821,10 €	3.368.984,08 €	198.016,65 €	2.795.086,52 €	124.383,60 €
22/05/2028	3.263.490,88 €	177.543,53 €	3.330.793,87 €	188.397,37 €	2.728.128,91 €	117.270,36 €
22/08/2028	3.216.393,75 €	176.226,39 €	3.288.642,61 €	187.212,89 €	2.658.097,86 €	115.477,11 €
22/11/2028	3.170.193,97 €	171.039,77 €	3.247.393,96 €	181.909,77 €	2.589.374,37 €	111.190,78 €
22/02/2029	3.118.694,06 €	165.927,66 €	3.199.764,47 €	176.673,17 €	2.520.880,87 €	107.015,27 €
22/05/2029	3.065.653,43 €	155.651,90 €	3.150.325,85 €	165.920,54 €	2.452.537,45 €	99.593,14 €
22/08/2029	3.016.608,62 €	155.955,05 €	3.105.432,29 €	166.433,29 €	61.390.355,35 €	98.995,36 €
22/11/2029	2.971.958,79 €	151.090,60 €	3.065.200,00 €	161.425,61 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2030	2.927.838,42 €	146.298,16 €	3.024.800,27 €	156.482,81 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2030	2.875.204,80 €	136.960,22 €	2.975.137,65 €	146.661,50 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2030	2.826.124,20 €	136.940,43 €	2.929.541,45 €	146.807,57 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2030	2.773.769,85 €	132.383,14 €	2.880.408,30 €	142.083,52 €	0,00 €	0,00 €
24/02/2031	2.724.268,21 €	130.690,94 €	2.833.546,29 €	140.426,50 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2031	2.677.288,83 €	116.804,36 €	2.789.222,52 €	125.648,29 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2031	2.632.680,63 €	119.199,98 €	2.747.807,69 €	128.371,68 €	0,00 €	0,00 €
24/11/2031	2.586.355,75 €	117.453,65 €	2.704.509,22 €	126.635,05 €	0,00 €	0,00 €
23/02/2032	2.547.533,42 €	109.579,82 €	2.668.535,27 €	118.279,74 €	0,00 €	0,00 €
24/05/2032	2.508.753,56 €	105.516,43 €	2.632.533,30 €	114.023,35 €	0,00 €	0,00 €
23/08/2032	2.471.492,52 €	101.514,90 €	2.598.523,76 €	109.824,39 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2032	61.173.102,65 €	97.572,80 €	2.562.403,33 €	105.679,67 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2033	0,00 €	0,00 €	2.529.381,80 €	102.708,97 €	0,00 €	0,00 €
23/05/2033	0,00 €	0,00 €	61.163.906,53 €	96.486,06 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2033	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2033	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2034	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2034	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2034	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2034	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Préstamo B

TAA						
3,00%		2,56%		6,00%		
Fecha	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto
22/08/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2035	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2036	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2036	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2036	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/11/2036	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/02/2037	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2037	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/08/2037	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/11/2037	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2038	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/05/2038	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/08/2038	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2038	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2039	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/05/2039	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2039	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2039	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2040	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2040	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2040	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2040	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2041	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2041	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2041	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2041	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/02/2042	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2042	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2042	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/11/2042	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/02/2043	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2043	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
24/08/2043	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/11/2043	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2044	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23/05/2044	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total	144.000.000,00 €		144.000.000,00 €		144.000.000,00 €	

ESTADO S.05.5

(este estado es parte integrante del Informe de Gestión)

MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Información sobre el Fondo al 31 de diciembre de 2014

S.05.5	
Denominación del Fondo:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Período:	31/12/2014

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS												
CUADRO A Distribución geográfica activos titulizados	Situación actual 31/12/2014				Situación cierre anual anterior 31/12/2013				Situación inicial 29/06/2010			
	Nº de activos vivos		Importe pendiente (1)		Nº de activos vivos		Importe pendiente (1)		Nº de activos vivos		Importe pendiente (1)	
Andalucía	0400	300	0426	38.266.000	0452	316	0478	41.792.000	0504	351	0530	51.156.000
Aragón	0401	37	0427	4.954.000	0453	37	0479	5.110.000	0505	38	0531	5.717.000
Asturias	0402	47	0428	5.425.000	0454	48	0480	5.709.000	0506	50	0532	6.714.000
Balears	0403	52	0429	9.498.000	0455	57	0481	10.765.000	0507	65	0533	12.923.000
Canarias	0404	48	0430	5.652.000	0456	48	0482	5.839.000	0508	60	0534	7.971.000
Cantabria	0405	43	0431	5.762.000	0457	44	0483	6.038.000	0509	45	0535	6.748.000
Castilla León	0406	95	0432	11.854.000	0458	100	0484	12.989.000	0510	112	0536	16.110.000
Castilla La Mancha	0407	220	0433	28.570.000	0459	231	0485	31.189.000	0511	285	0537	42.443.000
Cataluña	0408	273	0434	48.114.000	0460	288	0486	52.210.000	0512	330	0538	63.316.000
Ceuta	0409	6	0435	641.000	0461	6	0487	663.000	0513	7	0539	900.000
Extremadura	0410	30	0436	2.991.000	0462	30	0488	3.089.000	0514	36	0540	4.120.000
Galicia	0411	112	0437	15.340.000	0463	114	0489	16.161.000	0515	126	0541	18.967.000
Madrid	0412	1.175	0438	239.672.000	0464	1.207	0490	253.373.000	0516	1.339	0542	305.733.000
Melilla	0413	0	0439	0	0465	0	0491	0	0517	0	0543	0
Murcia	0414	17	0440	2.316.000	0466	17	0492	2.393.000	0518	23	0544	3.585.000
Navarra	0415	8	0441	1.206.000	0467	9	0493	1.448.000	0519	10	0545	1.875.000
La Rioja	0416	10	0442	1.544.000	0468	10	0494	1.587.000	0520	11	0546	1.834.000
Comunidad Valenciana	0417	204	0443	31.261.000	0469	211	0495	33.493.000	0521	234	0547	40.478.000
Pais Vasco	0418	37	0444	7.328.000	0470	38	0496	8.241.000	0522	41	0548	9.409.000
Total España	0419	2.714	0445	460.394.000	0471	2.811	0497	492.089.000	0523	3.163	0549	599.999.000
Otros países Unión Europea	0420	0	0446	0	0472	0	0498	0	0524	0	0550	0
Resto	0422	0	0448	0	0474	0	0500	0	0526	0	0552	0
Total General	0425	2.714	0450	460.394.000	0475	2.811	0501	492.089.000	0527	3.163	0553	599.999.000

(1)Entendiendo como importe pendiente el importe de principal pendiente de reembolso

MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Información sobre el Fondo al 31 de diciembre de 2014

S.05.5	
Denominación del Fondo:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA
Denominación del Compartimento:	
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Periodo:	31/12/2014

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

CUADRO B		Situación actual 31/12/2014				Situación cierre anual anterior 31/12/2013				Situación inicial 29/06/2010								
Divisa/ Activos titulizados	Nº de activos vivos	Importe pendiente en		Importe pendiente en		Nº de activos vivos	Importe pendiente en		Importe pendiente en		Nº de activos vivos	Importe pendiente en		Importe pendiente en				
		Divisa (1)		euros (1)			Divisa (1)		euros (1)			Divisa (1)		euros (1)				
Euro EUR	0571	2.714	0577	460.395.000	0583	460.395.000	0600	2.811	0606	492.092.000	0611	492.092.000	0620	3.163	0626	600.000.000	0631	600.000.000
EEUU Dólar USD	0572	0	0578	0	0584	0	0601	0	0607	0	0612	0	0621	0	0627	0	0632	0
Japón Yen JPY	0573	0	0579	0	0585	0	0602	0	0608	0	0613	0	0622	0	0628	0	0633	0
Reino Unido Libra GBP	0574	0	0580	0	0586	0	0603	0	0609	0	0614	0	0623	0	0629	0	0634	0
Otras	0575	0			0587	0	0604	0			0615	0	0624	0			0635	0
Total	0576	2.714			0588	460.395.000	0605	2.811			0616	492.092.000	0625	3.163			0636	600.000.000

(1) Entendiendo como importe pendiente el importe de principal pendiente de reembolso

MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Información sobre el Fondo al 31 de diciembre de 2014

S.05.5

Denominación del Fondo:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Período:	31/12/2014

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

CUADRO C	Situación actual 31/12/2014				Situación cierre anual anterior 31/12/2013				Situación inicial 29/06/2010					
	Importe pendiente activos titulizados/ Valor garantía		Nº de activos vivos		Importe pendiente		Nº de activos vivos		Importe pendiente		Nº de activos vivos		Importe pendiente	
0% 40%	1100	12	1110	1.051.000	1120	8	1130	776.000	1140	0	1150	0		
40% 60%	1101	40	1111	5.297.000	1121	19	1131	2.318.000	1141	0	1151	0		
60% 80%	1102	1.638	1112	271.825.000	1122	1.475	1132	250.823.000	1142	0	1152	0		
80% 100%	1103	857	1113	162.231.000	1123	1.128	1133	215.943.000	1143	2.918	1153	567.668.000		
100% 120%	1104	56	1114	5.508.000	1124	51	1134	5.069.000	1144	50	1154	5.203.000		
120% 140%	1105	45	1115	4.912.000	1125	48	1135	5.496.000	1145	62	1155	7.514.000		
140% 160%	1106	23	1116	2.864.000	1126	30	1136	3.412.000	1146	43	1156	5.469.000		
superior al 160%	1107	43	1117	6.707.000	1127	52	1137	8.256.000	1147	90	1157	14.146.000		
Total	1108	2.714	1118	460.395.000	1128	2.811	1138	492.093.000	1148	3.163	1158	600.000.000		
Media ponderada (%)			1119	81,19			1139	83,56			1159	91,03		

(1) Distribución según el valor de la razón entre el importe pendiente de amortizar de los préstamos con garantía real y la última valoración disponible de tasación de los inmuebles hipotecados, o valor razonable de otras garantías reales, siempre que el valor de las mismas se haya considerado en el momento inicial del Fondo, expresada en porcentaje.

MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Información sobre el Fondo al 31 de diciembre de 2014

S.05.5

Denominación del Fondo:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Período:	31/12/2014

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

CUADRO D

Rendimiento índice del periodo	Nº de activos vivos	Principal pendiente		Margen ponderado sobre índice de referencia		Tipo de interés medio ponderado (2)		
Indice de referencia (1)	1400		1410		1420		1430	
IRPH	103	14.203.000		0,33			3,59	
EURIBOR	2.604	445.455.000		0,65			1,19	
TIPO FIJO	4	298.000		0			5,29	
CECA	3	440.000		0,2			5,12	
Total	1405	2.714	1415	460.396.000	1425	0,64	1435	1,27

(1) La gestora deberá cumplimentar el índice de referencia que corresponda en cada caso (EURIBOR un año, LIBOR...)

(2) En el caso de tipos fijos no se cumplimentará la columna de margen ponderado y se indicará el tipo de interés medio ponderado de los activos a tipo fijo en la

MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Información sobre el Fondo al 31 de diciembre de 2014

S.05.5

Denominación del Fondo:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Período:	31/12/2014

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

CUADRO E	Situación actual 31/12/2014				Situación cierre anual anterior 31/12/2013				Situación inicial 29/06/2010				
	Tipo de interés nominal	Nº de activos vivos		Principal pendiente	Nº de activos vivos		Principal pendiente	Nº de activos vivos		Principal pendiente			
Inferior al 1%	1500	681	1521	142.065.000	1542	484	1563	106.331.000	1584	0	1605	0	
1% - 1,49%	1501	1.432	1522	233.538.000	1543	1.620	1564	280.417.000	1585	12	1606	3.865.000	
1,5% - 1,99%	1502	356	1523	49.689.000	1544	430	1565	63.777.000	1586	2.030	1607	409.352.000	
2% - 2,49%	1503	104	1524	15.933.000	1545	116	1566	18.707.000	1587	653	1608	109.436.000	
2,5% - 2,99%	1504	33	1525	4.471.000	1546	39	1567	5.645.000	1588	214	1609	36.016.000	
3% - 3,49%	1505	37	1526	5.679.000	1547	25	1568	3.867.000	1589	144	1610	23.864.000	
3,5% - 3,99%	1506	53	1527	6.534.000	1548	62	1569	8.596.000	1590	35	1611	5.263.000	
4% - 4,49%	1507	11	1528	1.748.000	1549	22	1570	3.117.000	1591	8	1612	1.507.000	
4,5% - 4,99%	1508	1	1529	51.000	1550	5	1571	757.000	1592	18	1613	2.978.000	
5% - 5,49%	1509	4	1530	558.000	1551	3	1572	354.000	1593	33	1614	5.735.000	
5,5% - 5,99%	1510	2	1531	129.000	1552	4	1573	404.000	1594	11	1615	1.377.000	
6% - 6,49%	1511	0	1532	0	1553	0	1574	0	1595	2	1616	316.000	
6,5% - 6,99%	1512	0	1533	0	1554	1	1575	119.000	1596	3	1617	292.000	
7% - 7,49%	1513	0	1534	0	1555	0	1576	0	1597	0	1618	0	
7,5% - 7,99%	1514	0	1535	0	1556	0	1577	0	1598	0	1619	0	
8% - 8,49%	1515	0	1536	0	1557	0	1578	0	1599	0	1620	0	
8,5% - 8,99%	1516	0	1537	0	1558	0	1579	0	1600	0	1621	0	
9% - 9,49%	1517	0	1538	0	1559	0	1580	0	1601	0	1622	0	
9,5% - 9,99%	1518	0	1539	0	1560	0	1581	0	1602	0	1623	0	
Superior al 10%	1519	0	1540	0	1561	0	1582	0	1603	0	1624	0	
Total		1520	2.714	1541	460.395.000	1562	2.811	1583	492.091.000	1604	3.163	1625	600.001.000
Tipo de interés medio ponderado de los activos (%)				9542	1,27			9584	1,35			1626	2,03
Tipo de interés medio ponderado de los pasivos (%)				9543	0,63			9585	0,61			1627	0,95

MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Información sobre el Fondo al 31 de diciembre de 2014

S.05.5

Denominación del Fondo:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Período:	31/12/2014

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

CUADRO F

Concentración	Situación actual 31/12/2014		Situación cierre anual anterior 31/12/2013		Situación inicial 29/06/2010	
	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	2000	1,57	2030	1,53	2060	1,46
Sector: (1)	2010	2020	2040	2050	2070	2080

(1) Indíquese denominación del sector con mayor concentración

(2) Incluir código CNAE con dos niveles de agregación

MADRID RESIDENCIAL II,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Información sobre el Fondo al 31 de diciembre de 2014

S.05.5	
Denominación del fondo:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA
Denominación del compartimento:	0
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Período de la declaración:	31/12/2014
Mercados de cotización de los valores emitidos:	MADRID RESIDENCIAL II -FTA

INFORMACION RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO G

Divisa / Pasivos emitidos por el Fondo	Situación Actual 31/12/2014				Situación Inicial 29/06/2010							
	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa	Importe pendiente en euros		Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa	Importe pendiente en euros					
Euro - EUR	3000	4.560	3060	312.921.000	3110	312.921.000	3170	4.560	3230	456.000.000	3350	456.000.000
EEUU Dólar - USD	3010	0	3070	0	3120	0	3180	0	3240	0	3360	0
Japón Yen - JPY	3020	0	3080	0	3130	0	3190	0	3250	0	3370	0
Reino Unido Libra - GBP	3030	0	3090	0	3140	0	3200	0	3260	0	3380	0
Otras	3040	0			3150	0	3210	0			3390	0
Total	3050	4.560			3160	312.921.000	3220	4.560			3300	456.000.000

FORMULACIÓN

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN POR LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

D^a María Teresa Saez Ponte
Presidente

D^a. Raquel Martínez Cabañero
Vicepresidente

EBN Banco de Negocios, S.A.
D. Teófilo Jiménez Fuentes

Unicorp Corporación Financiera, S.L.
D. Rafael Morales – Arce Serrano

D. Miguel Angel Troya Ropero

D. Pedro Dolz Tomey

D. Antonio Martínez Martínez

Diligencia que levanta el Secretario, D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de MADRID RESIDENCIAL II, Fondo de Titulización de Activos correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2014, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 31 de marzo de 2015, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento que se compone de ----- hojas de papel timbrado encuadernadas y numeradas correlativamente del ----- al -----, ambos inclusive, estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 31 de marzo de 2015

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana
Secretario del Consejo