

Informe de Auditoría Independiente

MADRID RESIDENCIAL I, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2015

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de MADRID RESIDENCIAL I, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de MADRID RESIDENCIAL I, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora en relación con las cuentas anuales

Los administradores de la Sociedad Gestora son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de MADRID RESIDENCIAL I, 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 Sociedad Gestora 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 del Fondo. 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 de la Sociedad Gestora, 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 I, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Gestora consideran oportunas sobre la situación del Fondo, 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 2015. 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.

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)



ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2016 N° 01/16/02427
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe sujeto a la normativa
reguladora de la actividad de
auditoría de cuentas en España
.....

José Carlos Hernández Barrasús

1 de abril de 2016

**MADRID RESIDENCIAL I,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

ÍNDICE

- Cuentas anuales
 - Balance de situación
 - Cuenta de pérdidas y ganancias
 - Estado de flujos de efectivo
 - Estado de ingresos y gastos reconocidos
 - Memoria
- Informe de gestión
- Formulación de cuentas anuales e informe de gestión

MADRID RESIDENCIAL I, FTA
Balance de situación
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2015	2014
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		462.073	493.615
I. Activos financieros a largo plazo	6	462.073	493.615
Derechos de crédito		462.073	493.615
Certificados de transmisión hipotecaria		447.239	477.083
Activos dudosos		15.180	16.805
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(346)	(273)
II. Activos por impuesto diferido		-	-
III. Otros activos no corrientes		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE		94.233	97.575
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	7.526	6.055
V. Activos financieros a corto plazo	6	21.079	20.610
Deudores y otras cuentas a cobrar		86	278
Derechos de crédito		20.993	20.330
Certificados de transmisión hipotecaria		19.575	19.069
Activos dudosos		1.576	1.428
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(408)	(525)
Intereses y gastos devengados no vencidos		156	225
Intereses vencidos e impagados		94	133
Otros activos financieros		-	2
Otros		-	2
VI. Ajustes por periodificaciones		-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	65.628	70.910
Tesorería		65.628	70.910
TOTAL ACTIVO		556.306	591.190

MADRID RESIDENCIAL I, FTA
Balance de situación
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2015	2014
PASIVO			
A) PASIVO NO CORRIENTE		531.282	567.671
I. Provisiones a largo plazo		-	-
II. Pasivos financieros a largo plazo	9	531.282	567.671
Obligaciones y otros valores negociables		256.931	290.075
Series no subordinadas		256.931	290.075
Deudas con entidades de crédito		272.129	274.720
Préstamo subordinado		84.957	84.957
Otras deudas con entidades de crédito		197.300	197.300
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(10.128)	(7.537)
Derivados	11	2.222	2.876
Derivados de cobertura		2.222	2.876
III. Pasivos por impuesto diferido		-	-
B) PASIVO CORRIENTE		27.628	26.284
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Pasivos financieros a corto plazo	9	27.601	26.257
Obligaciones y otros valores negociables		21.240	20.650
Series no subordinadas		21.150	20.496
Intereses y gastos devengados		90	154
Deudas con entidades de crédito		5.883	5.439
Intereses y gastos devengados		136	183
Intereses vencidos e impagados		5.747	5.256
Derivados	11	478	168
Derivados de cobertura		478	168
VII. Ajustes por periodificaciones		27	27
Comisiones		19	19
Comisión sociedad gestora		11	11
Comisión administrador		5	5
Comisión agente financiero/pagos		3	3
Otros		8	8
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(2.604)	(2.765)
VIII. Activos financieros disponibles para la venta		-	-
IX. Coberturas de flujos de efectivo	11	(2.604)	(2.765)
X. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		-	-
XI. Gastos de constitución en transición		-	-
TOTAL PASIVO		556.306	591.190

MADRID RESIDENCIAL I, FTA
Cuenta de pérdidas y ganancias
31 de diciembre

	Miles de euros	
	2015	2014
1. Intereses y rendimientos asimilados	4.770	6.838
Derechos de crédito	4.753	6.664
Otros activos financieros	17	174
2. Intereses y cargas asimilados	(2.794)	(4.374)
Obligaciones y otros valores negociables	(1.210)	(2.119)
Deudas con entidades de crédito	(1.584)	(2.255)
3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)	(497)	(702)
A) MARGEN DE INTERESES	1.479	1.762
4. Resultado de operaciones financieras (neto)	-	1
Otros	-	1
5. Diferencias de cambio (neto)	-	-
6. Otros ingresos de explotación	-	-
7. Otros gastos de explotación	(534)	(379)
Servicios exteriores	(344)	(180)
Servicios de profesionales independientes	(344)	(180)
Otros gastos de gestión corriente	(190)	(199)
Comisión de sociedad gestora	(105)	(110)
Comisión administrador	(53)	(55)
Comisión del agente financiero/pagos	(26)	(28)
Otros gastos	(6)	(6)
8. Deterioro de activos financieros (neto)	(3.529)	(4.198)
Deterioro neto de derechos de crédito	(3.529)	(4.198)
9. Dotaciones a provisiones (neto)	-	-
10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	(8)	(85)
11. Repercusión de pérdidas (ganancias)	2.592	2.899
B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-	-
12. Impuesto sobre beneficios	-	-
C) RESULTADO DEL PERIODO	-	-

MADRID RESIDENCIAL I, FTA
Estado de flujos de efectivo
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2015	2014
A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		2.033	2.394
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones		1.787	2.424
Intereses cobrados de los activos titulizados		4.861	6.731
Intereses pagados por valores de titulización		(1.273)	(2.197)
Cobros/pagos netos por operaciones de derivados		(680)	(687)
Intereses cobrados de inversiones financieras		19	189
Intereses pagados por préstamos y créditos en entidades de crédito		(1.140)	(1.612)
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo		(184)	(195)
Comisiones pagadas a la sociedad gestora		(105)	(111)
Comisiones pagadas por administración de activos titulizados		(53)	(56)
Comisiones pagadas al agente financiero		(26)	(28)
3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo		430	165
Cobros procedentes de la enajenación de activos no corrientes mantenidos para la venta		436	166
Otros		(6)	(1)
B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSION/ FINANCIACION		(7.315)	(15.785)
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización		-	-
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros		-	-
6. Flujos de caja netos por amortizaciones		(6.966)	(4.150)
Cobros por amortización de derechos de crédito		25.524	30.181
Pagos por amortización de valores de titulización		(32.490)	(34.331)
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo		(349)	(11.635)
Pagos por amortización de préstamos o créditos		-	(11.450)
Otros deudores y acreedores		(349)	(185)
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		(5.282)	(13.391)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	8	70.910	84.301
Efectivo o equivalentes al final del periodo	8	65.628	70.910

MADRID RESIDENCIAL I, FTA
Estado de ingresos y gastos reconocidos
31 de diciembre

	Miles de euros	
	2015	2014
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	(336)	411
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	(336)	411
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	497	702
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	(161)	(1.113)
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 en el 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 periodo	-	-
Total Ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)	-	-

MADRID RESIDENCIAL I, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

MADRID RESIDENCIAL I, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (en adelante, “el Fondo”), se constituyó mediante escritura pública el 26 de diciembre de 2008, agrupando inicialmente un importe total de participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca de 805.000.000 euros. La fecha de desembolso que marcó el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 30 de diciembre de 2008 (Nota 6).

La sociedad gestora del Fondo es Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante, “la Sociedad Gestora”) (ver Nota 1.e).

Con fecha 23 de diciembre de 2008 la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, “la CNMV”) verificó y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión inicial de bonos de titulización por importe de 607.700.000 euros (Nota 9).

El activo del Fondo está integrado por certificados de transmisión de hipoteca derivados de préstamos concedidos por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia) a personas físicas residentes en territorio español, con garantía de hipoteca inmobiliaria de primer rango, sobre viviendas terminadas valoradas por una sociedad de tasación y cuyo otorgamiento se sometió a la legislación española.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por los certificados de transmisión de hipoteca que agrupe y, en cuanto a su pasivo, por los bonos de titulización emitidos y los préstamos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de certificados de transmisión de hipoteca de préstamos que adquiera de entidades de crédito, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los certificados de transmisión de hipoteca que agrupen. Así mismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada recogidos en la escritura de constitución el Fondo, puede liquidarse anticipadamente cuando el importe de los certificados de transmisión de hipoteca pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre que lo recibido por la liquidación de los activos sea suficiente para amortizar las obligaciones pendientes de los titulares de los bonos, y siempre de acuerdo con el orden de prelación de pagos y que se hayan obtenido las autorizaciones necesarias para ello de las autoridades competentes.

c) Recursos disponibles del Fondo

Los recursos disponibles en cada fecha de pago para hacer frente a las obligaciones de pago, serán el importe depositado en la cuenta de tesorería, que está compuesto por:

1. Cualquier cantidad en concepto de intereses ordinarios devengados y reembolso de principal correspondientes a los préstamos hipotecarios agrupados en el Fondo (correspondientes a los tres periodos de cálculo inmediatamente anteriores a esa fecha de pago);
2. Las cantidades que compongan en cada momento el fondo de reserva;
3. Los rendimientos producidos por dichos importes en la cuenta de tesorería;
4. En su caso, la cantidad neta percibida por el Fondo en virtud del contrato de permuta de intereses; y
5. En su caso, cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo correspondientes a los préstamos hipotecarios agrupados en el mismo (correspondientes a los tres meses naturales inmediatamente anteriores a esa fecha de pago).

d) Insolvencia del Fondo

En caso de insolvencia del Fondo se aplicarán el régimen de prelación de pagos establecido para los recursos disponibles, que es el siguiente:

1. Gastos ordinarios y gastos extraordinarios del Fondo, e impuestos de los que el Fondo sea el sujeto pasivo.

2. 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.
4. Pago de intereses de los bonos.
5. Pago de los intereses devengados por el préstamo B. Se postergará pasando a ocupar la posición (7) en el caso de que: a) El saldo nominal pendiente de cobro acumulado de los certificados fallidos, los que sean superiores al 12% del saldo inicial, el último día del periodo de cálculo inmediatamente anterior a la fecha de pago; b) Los bonos no hubiesen sido amortizados en su totalidad o no fueran a ser totalmente amortizados en esa fecha de pago.
6. Retención y aplicación de la cantidad disponible para amortización.
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, pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo del contrato de permuta financiera de intereses.
10. Pago de los intereses devengados por el préstamo de 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, trimestralmente en cada Fecha de Pago, 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.

Otras reglas

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:

1. Los recursos disponibles del Fondo, se aplican a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
2. Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente fecha de pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.
3. Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas fechas de pago no devengarán intereses adicionales.

e) Gestión del Fondo

De acuerdo con la normativa legal aplicable a 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.

La Sociedad Gestora recibe una comisión trimestral igual a la cuarta parte de 0,02% del saldo nominal pendiente de cobro de los certificados de transmisión de hipoteca en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

Excepcionalmente, en la primera fecha de pago, la remuneración de la Sociedad Gestora está compuesta por una comisión inicial de 4.936 euros más un 0,02% sobre el saldo nominal pendiente de cobro de los certificados en la fecha de constitución del Fondo.

f) Administrador de los derechos de crédito

Bankia (anteriormente Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid) percibe un porcentaje por el saldo de la cartera al inicio del periodo en contraprestación a los servicios que lleva a cabo como administrador de los derechos de crédito.

g) Agente Financiero del Fondo

La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo realizó con Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia), un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- Agente Financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada fecha de pago.
- Agente de pagos de los intereses y amortizaciones de los bonos de titulización.
- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo, no obstante, cabe la denuncia previa con una antelación mínima de dos meses por parte del agente de pagos.
- El agente de pagos recibirá de la Sociedad Gestora como contraprestación por los servicios prestados en virtud del presente contrato una remuneración anual integrada por una comisión variable anual igual al resultado de aplicar un cuarto del 0,005% sobre el saldo nominal pendiente de cobro de los certificados entre cuatro, en la fecha de pago inmediatamente anterior a la fecha de pago en que deba abonarse la misma, pagadera en cada fecha de pago.

Como consecuencia de la bajada de calificación de Moody's y Standard & Poor's a Caja Madrid (actualmente Bankia), con fecha 30 de marzo de 2011 se procedió a sustituir a Caja Madrid (actualmente Bankia) en todas sus funciones por Bankinter.

Como consecuencia de la bajada de calificación de S&P a Bankinter, con fecha 4 de enero de 2012 se procedió a sustituir a Bankinter en todas sus funciones por Banco Santander.

Como consecuencia de la bajada de calificación de Moody's y S&P a Banco Santander, con fecha 24 de octubre de 2012 se procedió a la modificación del contrato de servicios financieros con objeto de adecuar los criterios para que Banco Santander fuera contrapartida elegible y continuara como agente financiero del Fondo.

Con fecha 17 de diciembre de 2014 se procedió a sustituir a Banco Santander en todas sus funciones por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.

h) Contraparte del swap

La Sociedad Gestora concertó en representación y por cuenta del Fondo, con Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia) un contrato de permuta financiera de intereses o swap.

Con fecha 12 de mayo de 2011, se procedió a sustituir a Caja Madrid (actualmente Bankia) en todos sus obligaciones por BBVA, como consecuencia de la bajada de calificación de Moody's y Standard & Poor's a Caja Madrid (actualmente Bankia) con fecha 30 de marzo de 2011.

Durante el ejercicio 2012, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia de BBVA, lo que afectó 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 acordaron 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. Este depósito fue cancelado el 4 de junio de 2014 como consecuencia de la subida de calificación crediticia de BBVA.

i) Contraparte de los préstamos subordinados

En la fecha de desembolso el Fondo recibió de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia) un préstamo subordinado, un Préstamo B, un préstamo cupón corrido y un préstamo participativo.

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 principalmente conforme a:

- (i) La escritura de constitución del Fondo.
- (ii) Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial que deroga el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo y los artículos de la Ley 19/1992, de 7 de julio, que hacían referencia a fondos de titulización hipotecaria.
- (iii) Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores
- (iv) 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 y sus sucesivas modificaciones.
- (v) 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 y sus sucesivas modificaciones.

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 2015. 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 las cuentas anuales

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 2015, las correspondientes al ejercicio anterior, por lo que, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2014 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2015 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2014.

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 estado 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 la Sociedad Gestora 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” recoge 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 I 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 clasifican 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 valoran inicialmente por su valor razonable. Este valor razonable es el precio de la transacción, que equivale 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 valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan 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 financiero 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 clasifican, principalmente, aquellos pasivos financiero 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 registran 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, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Se consideran 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 contabilizan 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 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 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 puede 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) Coberturas contables

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.

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 reconoce 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 considera 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 instrumentos de deuda son todos los importes, principal e intereses, que la Sociedad Gestora estima que el Fondo obtiene 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 instrumentos 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 renegocian o modifican 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 es 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 2015 y 2014 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 periodo 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 2015 y 2014 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 registra, 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 son, al menos, del 25% de su valor razonable. En estos supuestos se presume 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 clasifican 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 2015 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 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 repreciar activos y pasivos, así como las distintas fechas de reprecación.

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 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 2015 y 2014. 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 2015 y 2014 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.

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2015 y 2014:

	Miles de euros	
	2015	2014
Derechos de crédito	483.066	513.945
Deudores y otras cuentas a cobrar	86	278
Otros activos financieros	-	2
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	65.628	70.910
Total riesgo	548.780	585.135

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de la cartera de activos financieros a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2015		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	86	86
Derechos de crédito			
Certificados de transmisión hipotecaria	447.239	19.575	466.814
Activos dudosos	15.180	1.576	16.756
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(346)	(408)	(754)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	156	156
Intereses vencidos e impagados	-	94	94
	<u>462.073</u>	<u>21.079</u>	<u>483.152</u>
	Miles de euros		
	2014		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	278	278
Derechos de crédito			
Certificados de transmisión hipotecaria	477.083	19.069	496.152
Activos dudosos	16.805	1.428	18.233
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(273)	(525)	(798)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	225	225
Intereses vencidos e impagados	-	133	133
	<u>493.615</u>	<u>20.608</u>	<u>514.223</u>
Otros activos financieros			
Otros	-	2	2
	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

6.1 Derechos de crédito

Los certificados de transmisión de hipoteca tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.

- Están representados por un título múltiple representativo de los derechos.
- El cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, el título múltiple emitido por él mismo, representativo de los certificados de transmisión de hipoteca, por uno nuevo que recoja las nuevas características de las mismas como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los préstamos.
- Participan de la totalidad del principal de préstamos que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del préstamo del que representa cada derecho.
- Los préstamos participados son todos a tipo de interés variable, con períodos de revisión periódicos. Algunos préstamos tienen un período inicial a tipo fijo.
- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los préstamos participados y dan derecho al titular del derecho a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la entidad emisora por los préstamos participados, así como la totalidad de los intereses que reciba la entidad emisora por dichos préstamos.
- El cobro del emisor de los certificados de transmisión de hipoteca en concepto de principal o intereses se realizará diariamente. De acuerdo con la escritura de constitución todos los cobros y pagos se realizan mediante una cuenta abierta a nombre del Fondo en el agente financiero denominada “Cuenta de Tesorería”.
- La entidad emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales derechos.
- Los certificados de transmisión de hipoteca sólo pueden ser transmitidos a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridos por el público no especializado.
- Los certificados de transmisión de hipoteca representados en un título múltiple se encuentran depositados en el Agente Financiero.

- Las características mínimas que deben cumplir los préstamos hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo fueron verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha verificación. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dicho informe fueron subsanados posteriormente por cada emisor de certificados de transmisión de hipoteca. Las características comentadas son las siguientes:
 - Los préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
 - Con rango de primera hipoteca sobre la totalidad de la finca o segunda siempre que el hipotecante sea la misma entidad y se cumpla que la suma de los saldos vivos no exceda del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas.
 - El valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la “Cartera previa” de las entidades coincide con el que aparece en el certificado de tasación emitido por la entidad que efectuó la tasación.
 - Los bienes hipotecados fueron tasados por sociedades inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991 de 2 de agosto.
 - Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor a efectos de seguro fijado por la tasación del inmueble, o por el valor que haya resultado a efectos de seguro, o por el valor inicial del préstamo o al menos, por el saldo del préstamo.
- Los certificados de transmisión de hipoteca de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comenzaron a devengar intereses desde la fecha de constitución que se produjo el 26 de diciembre de 2008.
- Tal y como refleja el Folleto, en general, el Cedente, respecto a los Préstamos Hipotecarios que administre, se comprometerá 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.
- En caso de liquidación anticipada del Fondo, el emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar los certificados de transmisión de hipoteca emitidos, correspondientes a préstamos no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora.

Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de los certificados de transmisión de hipoteca.

En el supuesto de que el emisor acordara la modificación del tipo de interés de algún préstamo, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios devengados por éste.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 el movimiento de los derechos de crédito ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	2015			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Certificados de transmisión hipotecaria	496.152	-	(29.338)	466.814
Activos dudosos	18.233	-	(1.477)	16.756
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(798)	(193)	237	(754)
Intereses y gastos devengados no vencidos	225	4.724	(4.793)	156
Intereses vencidos e impagados	133	-	(39)	94
	<u>513.945</u>	<u>4.531</u>	<u>(35.410)</u>	<u>483.066</u>
	Miles de euros			
	2014			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Certificados de transmisión hipotecaria	530.354	-	(34.202)	496.152
Activos dudosos	18.936	-	(703)	18.233
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(927)	(211)	340	(798)
Intereses y gastos devengados no vencidos	259	6.548	(6.582)	225
Intereses vencidos e impagados	166	-	(33)	133
	<u>548.788</u>	<u>6.337</u>	<u>(41.180)</u>	<u>513.945</u>

El saldo registrado como disminuciones de los certificados de transmisión hipotecaria incluye a 31 de diciembre de 2015, 5.488 miles de euros (2014: 4.852 miles de euros) que se corresponden con el principal de los derechos de crédito considerado como fallidos y que han sido dados de baja de balance durante el ejercicio o dados de baja por dación/adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 el movimiento de los derechos crédito fallidos ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2015	2014
Saldo inicial	11.407	8.339
Adiciones	3.585	3.068
Recuperaciones de fallidos en efectivo	-	-
Recuperaciones de fallidos por adjudicaciones o adquisiciones de activos	-	-
Saldo final	<u>14.992</u>	<u>11.407</u>

Al 31 de diciembre de 2015 la tasa de amortización anticipada del conjunto de activos financieros fue del 1,76% (2014: 2,31%).

Al 31 de diciembre de 2015 el tipo de interés medio de la cartera era del 1,01% (2014: 1,30%), con un tipo máximo de 5,99% (2014: 5,99%) y mínimo inferior al 1% (2014: inferior al 1%).

Durante el ejercicio 2015 se han devengado intereses de derechos de crédito por importe de 4.753 miles de euros (2014: 6.664 miles de euros), de los que 156 miles de euros (2014: 225 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento y 94 miles de euros (2014: 133 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados, estando registrados en el epígrafe “Derechos de crédito” del activo del balance de situación a 31 de diciembre.

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 el movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2015	2014
Saldo inicial	(798)	(927)
Dotaciones	(193)	(211)
Trasposos a fallidos	237	340
Saldo final	<u>(754)</u>	<u>(798)</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la pérdida imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionada con los activos deteriorados es de 3.529 miles de euros (2014: 4.198 miles de euros), registrados dentro del epígrafe “Deterioro neto de derechos de crédito”, que se compone de:

	Miles de euros	
	2015	2014
Deterioro derechos de crédito	(193)	(211)
Reversión del deterioro	-	-
Beneficio (pérdida) neta procedente de activos fallidos	(3.336)	(2.728)
Correcciones de valor por deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	(1.259)
Deterioro neto derechos de crédito	<u>(3.529)</u>	<u>(4.198)</u>

La “Recuperación de intereses no reconocidos” en el ejercicio 2015 ha ascendido a 29 miles de euros (2014: 116 miles de euros).

Ni al 31 de diciembre de 2015 ni al 31 de diciembre de 2014 se han realizado reclasificaciones de activos.

El desglose por vencimientos de los “Derechos de crédito”, al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, 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							
	2015							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021 a 2025	Resto	Total
Derechos de crédito	<u>21.150</u>	<u>16.543</u>	<u>16.675</u>	<u>16.813</u>	<u>16.948</u>	<u>86.496</u>	<u>308.945</u>	<u>483.570</u>

	Miles de euros							
	2014							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020 a 2024	Resto	Total
Derechos de crédito	<u>20.497</u>	<u>18.337</u>	<u>18.549</u>	<u>18.772</u>	<u>18.974</u>	<u>96.234</u>	<u>323.022</u>	<u>514.385</u>

7. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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 2015 y 2014 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2015	2014
Saldo inicial	6.055	5.780
Altas	1.915	1.784
Bajas	(444)	(1.509)
Saldo final	<u>7.526</u>	<u>6.055</u>

La diferencia entre los saldos iniciales y finales de activos no corrientes mantenidos para la venta para el ejercicio 2015, por importe de 6.055 miles de euros y 7.526 miles de euros, respectivamente, se explica por altas por importe de 1.915 miles de euros (5.333 miles de euros de importe bruto de derechos de crédito dados de baja, menos 237 miles de euros de correcciones por deterioro de los derechos de crédito, menos 3.181 miles de euros de pérdidas como consecuencia del alta del adjudicado) y las bajas de 444 miles de euros (436 miles de euros correspondientes al precio de venta y 8 miles de euros correspondientes a la pérdida neta en la baja de activos no corrientes en venta).

La diferencia entre los saldos iniciales y finales de activos no corrientes mantenidos para la venta para el ejercicio 2014, por importe de 5.780 miles de euros y 6.055 miles de euros, respectivamente, se explica por altas por importe de 1.784 miles de euros (4.773 miles de euros de importe bruto de derechos de crédito dados de baja, menos 340 miles de euros de correcciones por deterioro de los derechos de crédito, menos 2.649 miles de euros de pérdidas como consecuencia del alta del adjudicado) y las bajas de 1.509 miles de euros (165 miles de euros correspondientes al precio de venta, 1.259 miles de euros de correspondientes a las correcciones de valor por deterioro como consecuencia de valoraciones posteriores de los activos adjudicados y 85 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 2015, han ascendido a 8 miles de euros (2014: 85 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 2015 y 2014, el Fondo no poseía ningún inmueble adjudicado de valor significativo, individualmente considerado.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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:

	2015					
	Miles de euros			Miles de euros		
Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados (€)	Valor en Libros	Resultado imputado en el periodo (**)	% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Costes medios de adjudicación	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000	7.526	(3.181)	100%	(*)	53	2.765
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	-	-	-	(*)	-	-

(*) Los inmuebles están disponibles para su venta en condiciones normales de mercado. 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 3.336 miles de euros correspondiente a la pérdida neta procedente de los activos fallidos (Nota 6).

2014

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados (€)	Miles de euros			Plazo medio ponderado estimado para su venta	Miles de euros	
	Valor en Libros	Resultado imputado en el periodo (**)	% de activos valorados según tasaciones		Costes medios de adjudicación	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000	6.055	(3.908)	100%	(*)	150	605
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 2.728 miles de euros, correspondientes a la pérdida neta procedente de los activos fallidos y 1.259 miles de euros, correspondientes a la corrección de valor por deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 6).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la propiedad de los inmuebles adjudicados pertenece al Fondo. Hasta el 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 1 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, quedan 28 inmuebles 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.

Existen además, 2 inmuebles que fueron adjudicados a Bankia en el periodo comprendido entre la firma del último convenio y el inicio de las cesiones de remate a favor de los fondos. Actualmente, se están negociando entre la Sociedad Gestora y Bankia, las condiciones bajo las cuales se recogerán estos inmuebles en nuevos convenios de reconocimiento de titularidad al objeto de lograr el cambio de titularidad en los registros de la propiedad.

Adicionalmente, a pesar de que a partir de julio de 2012, los inmuebles son adjudicados e inscritos directamente a nombre del Fondo, Bankia, como administrador de los préstamos, indica que existen 4 inmuebles que han sido adjudicados a Bankia por incidencias procesales en la cesión de remate. Actualmente, se están negociando entre la Sociedad Gestora y Bankia, las condiciones bajo las cuales se recogerán estos inmuebles en nuevos convenios de reconocimiento de titularidad al objeto de lograr el cambio de titularidad en los registros de la propiedad.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre se corresponde con el efectivo depositado en una cuenta de tesorería en el Agente Financiero (ver Nota 1.g). Devenga un tipo de interés de referenciado al Euribor a tres meses y se liquida el 22 de febrero, 22 de mayo, 22 de agosto y 22 de noviembre.

El detalle de este epígrafe del activo del balance de situación al 31 de diciembre es como sigue:

	Miles de euros	
	2015	2014
Tesorería	65.628	70.910
	<u>65.628</u>	<u>70.910</u>

Ni al 31 de diciembre de 2015 ni al 31 de diciembre de 2014 existen intereses devengados pendientes de cobro de la cuenta de tesorería por importe significativo.

Como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el orden de prelación de pagos, se constituyó en la fecha de desembolso con cargo al importe del préstamos para constitución del Fondo de Reserva, un Fondo de Reserva por un importe de 80.500 miles de euros (fondo de reserva inicial).

En cada fecha de pago, se dota al Fondo de Reserva hasta alcanzar el nivel requerido, que durante los 3 primeros años desde la fecha de desembolso será el Fondo de Reserva inicial. Una vez transcurrido este plazo, el nuevo Fondo de Reserva requerido es el menor de las siguientes cantidades:

- Fondo de reserva inicial
- El mayor de (i) 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 (ii) 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 los ejercicios 2015 y 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 (excluyendo los depósitos de garantía)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	80.500	65.973	72.851
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 24.02.14	80.500	64.991	66.823
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.05.14	80.500	65.934	67.753
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.08.14	80.500	65.590	67.048
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 24.11.14	80.500	64.450	66.399
Saldo al 31 de diciembre de 2014	80.500	64.450	70.910
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 23.02.15	80.500	64.039	65.621
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.05.15	80.500	62.309	63.593
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 24.08.15	80.500	61.551	62.992
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 23.11.15	80.500	60.394	61.886
Saldo al 31 de diciembre de 2015	80.500	60.394	65.628

9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2015		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	256.931	21.150	278.081
Intereses y gastos devengados	-	90	90
	<u>256.931</u>	<u>21.240</u>	<u>278.171</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	84.957	-	84.957
Otras deudas con entidades de crédito	197.300	-	197.300
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(10.128)	-	(10.128)
Intereses y gastos devengados	-	136	136
Intereses vencidos e impagados	-	5.747	5.747
	<u>272.129</u>	<u>5.883</u>	<u>278.012</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	2.222	478	2.700
	<u>2.222</u>	<u>478</u>	<u>2.700</u>

	Miles de euros		
	2014		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	290.075	20.496	310.571
Intereses y gastos devengados	-	154	154
	<u>290.075</u>	<u>20.650</u>	<u>310.725</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	84.957	-	84.957
Otras deudas con entidades de crédito	197.300	-	197.300
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(7.537)	-	(7.537)
Intereses y gastos devengados	-	183	183
Intereses vencidos e impagados	-	5.256	5.256
	<u>274.720</u>	<u>5.439</u>	<u>280.159</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	2.876	168	3.044
	<u>2.876</u>	<u>168</u>	<u>3.044</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, con las siguientes características:

Importe nominal	607.700.000 euros.
Número de bonos	6.077 bonos
Importe nominal unitario	100.000 euros.
Interés variable Bonos Serie A (G):	Euribor 3 meses + 0,40%
Forma de pago	Trimestral.
Fechas de pago de intereses	22 de febrero, 22 de mayo, 22 de agosto y 22 de noviembre de cada año.
Fecha de inicio del devengo de intereses	30 de diciembre de 2008.
Fecha del primer pago de intereses	23 de febrero de 2009.
Amortización bonos	La amortización de los bonos se realiza a prorrata entre los bonos de esa misma clase mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada fecha de pago.
Vencimiento	Los bonos se considerarán vencidos en la fecha en que estén totalmente amortizados o en la fecha de liquidación del Fondo.

La emisión de los bonos está en soporte de anotaciones en cuenta y está dada de alta en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).

Asimismo, los bonos se encuentran admitidos a cotización en el mercado de A.I.A.F. (Asociación de Intermediarios de Activos Financieros).

El movimiento de los bonos durante el ejercicio 2015 y 2014, sin considerar las correcciones, de valor por deterioro ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	Serie no subordinada	
	2015	2014
Saldo inicial	310.571	344.902
Amortización	(32.490)	(34.331)
Saldo final	<u>278.081</u>	<u>310.571</u>

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.

Durante el ejercicio 2015 se han devengado intereses de los bonos de titulización por importe de 1.210 miles de euros (2014: 2.119 miles de euros), de los que 90 miles de euros (2014: 154 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre, estando registrados en el epígrafe “Obligaciones y otros valores negociables” del balance de situación.

En el siguiente cuadro se muestran los tipos de interés medios anuales aplicados durante los ejercicios 2015 y 2014 de cada uno de los bonos emitidos y vivos durante dichos ejercicios:

Bonos	Tipos medios aplicados	
	2015	2014
Serie A	0,31%	0,48%

La agencia de calificación fue Standard & Poor’s España, S.A.

- El nivel de calificación inicial otorgado por Standard & Poor’s para los Bonos A fue de AAA.

El 30 de julio de 2010 se incorporó Moody’s Investor Servicer España, S.A. como agencia de calificación El nivel de calificación inicial otorgado por Moody’s para los Bonos A fue de Aaa.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el detalle de los ratings vigentes se presenta en el Estado S.05.2 (Cuadro D).

9.2 Deudas con entidades de crédito

Los préstamos concedidos al Fondo por los emisores tienen las siguientes características:

PRÉSTAMO SUBORDINADO

Importe total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia)	<u>6.675</u>
Saldo inicial	<u><u>6.675</u></u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	4.457 miles de euros.
Saldo al 31 de diciembre de 2014	4.457 miles de euros.

Tipo de interés anual: Variable, e igual al Euribor 3 meses más un margen del 0,55%.

Finalidad: Pago de los gastos iniciales correspondientes a la constitución del Fondo y a la emisión de los bonos.

Amortización: En función de una tabla.

PRÉSTAMO B

Importe total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia)	<u>197.300</u>
Saldo inicial	<u><u>197.300</u></u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	197.300 miles de euros.
Saldo al 31 de diciembre de 2014	197.300 miles de euros.

Tipo de interés anual: Variable, e igual al Euribor 3 meses más un margen del 0,55%.

Finalidad: Pago de la parte del precio de los certificados que no está cubierta con el importe correspondiente a los bonos y el préstamo cupón corrido.

Amortización: Se amortiza libre de gastos para sus titulares. Del valor de amortización se descontará la retención que, en su caso, corresponda de acuerdo con la normativa vigente en dicho momento.

PRÉSTAMO CUPÓN CORRIDO

Importe total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia)	<u>2.219</u>
Saldo inicial	<u><u>2.219</u></u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015 y 2014	Totalmente amortizado.
Tipo de interés anual:	Variable, e igual al Euribor 3 meses más un margen del 0,55%.
Finalidad:	Pago de la parte del precio de los certificados que corresponde al cupón corrido.
Amortización:	Se realiza en cada fecha de pago por 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 de liquidación.

PRÉSTAMO PARTICIPATIVO

Importe total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia)	<u>80.500</u>
Saldo inicial	<u><u>80.500</u></u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	80.500 miles de euros.
Saldo al 31 de diciembre de 2014	80.500 miles de euros.
Finalidad:	Dotación inicial del fondo de reserva.
Amortización:	Se realiza en cada fecha de pago por un importe igual al importe en que en cada fecha de pago se reduzca el nivel mínimo del fondo de reserva.
Remuneración:	El principal del préstamo para constitución del fondo de reserva devenga un tipo de interés de Euribor 3 meses más un 0,55 %.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han producido movimientos en el principal de los préstamos y deudas con entidades de crédito.

Durante el ejercicio 2015 se han devengado intereses del préstamo subordinado, préstamo B y préstamo participativo por importe de 1.584 miles de euros (2014: 2.255 miles de euros), de los que 136 miles de euros (2014: 183 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre y 5.747 miles de euros (2014: 5.256 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados, estando registrados en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” del pasivo del balance de situación.

Al 31 de diciembre de 2015, el impago de principal de los préstamos subordinados ha ascendido a 3.758 miles de euros (2014: 3.260 miles de euros).

10. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

El resumen de las liquidaciones de cobros y pagos habidas a lo largo de los ejercicios 2015 y 2014 se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
	Real	Real
<u>Liquidación de cobros y pagos del periodo</u>		
<u>Derechos de crédito clasificados en el Activo</u>		
Cobros por amortizaciones ordinarias	15.049	14.565
Cobros por amortizaciones anticipadas	9.030	12.685
Cobros por intereses ordinarios	4.572	6.212
Cobros por intereses previamente impagados	289	519
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	1.248	2.804
Otros cobros en especie	436	-
Otros cobros en efectivo	-	-
<u>Series emitidas clasificadas en el Pasivo (información serie a serie)</u>		
Pagos por amortización ordinaria (Serie A)	32.490	34.331
Pagos por amortización ordinaria (Préstamo B)	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie A)	1.273	2.197
Pagos por intereses ordinarios (Préstamo B)	-	1.612
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie A)	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Préstamo B)	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie A)	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Préstamo B)	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie A)	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Préstamo B)	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	1.140	-
Otros pagos del período (SWAP)	680	688

A continuación se incluye la información de cada una de las liquidaciones intermedias practicadas a los pasivos durante los ejercicios 2015 y 2014:

- Ejercicio 2015

<u>Liquidación de pagos de las liquidaciones intermedias</u>	Ejercicio 2015			
	Real			
	23/02/2015	22/05/2015	24/08/2015	23/11/2015
Pagos por amortización ordinaria SERIE A	8.762	7.861	8.429	7.438
Pagos por intereses ordinarios SERIE A	378	331	298	266
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	315	288	277	260
Otros pagos del período Periodo (SWAP)	274	181	143	82

- Ejercicio 2014

<u>Liquidación de pagos de las liquidaciones intermedias</u>	Ejercicio 2014			
	Real			
	24/02/2014	22/05/2014	22/08/2014	24/11/2014
Pagos por amortización ordinaria SERIE A	10.932	7.359	9.045	6.996
Pagos por intereses ordinarios SERIE A	557	554	599	487
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	396	399	438	380
Otros pagos del período Periodo (SWAP)	191	135	106	256

Atendiendo a la impracticabilidad de la elaboración de la información real acumulada y la información contractual, entendida ésta 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:

	Ejercicio 2015	
	Hipótesis momento inicial	Momento actual
Tipo de interés medio de la cartera	4,47%	1,01%
Tasa de amortización anticipada	8%	1,76%
Tasa de fallidos	0,04%	3,20%
Tasa de recuperación de fallidos	80%	0%
Tasa de morosidad	4,47%	3,46%
Loan to value medio	89,18%	73,63%
Hipótesis de fecha de liquidación anticipada del Fondo	22/02/2027	22/08/2033

	Ejercicio 2014	
	Hipótesis momento inicial	Momento actual
Tipo de interés medio de la cartera	4,47%	1,30%
Tasa de amortización anticipada	8%	2,31%
Tasa de fallidos	0,04%	2,38%
Tasa de recuperación de fallidos	80%	0%
Tasa de morosidad	4,47%	3,54%
Loan to value medio	89,18%	75,96%
Hipótesis de fecha de liquidación anticipada del Fondo	22/02/2027	24/08/2026

Ni al 31 de diciembre de 2015 ni 2014 el Fondo presentaba impagados en ninguna de las diferentes series de bonos en circulación.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el Fondo ha dispuesto de mejoras crediticias para hacer frente al pago de las series.

Ni durante 2015 ni durante 2014 el Fondo ha abonado importe alguno al cedente en concepto de margen de intermediación del Fondo.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 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	
	2015	2014
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas registrada en balance al inicio del ejercicio	(7.537)	(4.638)
Repercusión de pérdidas en cuenta de pérdidas y ganancias	(2.592)	(2.899)
Comisión variable – resultados realizados en cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Comisión variable pagada en el ejercicio	-	-
Otros	<u>1</u>	<u>-</u>
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas registrada en balance al final del ejercicio	<u>(10.128)</u>	<u>(7.537)</u>

11. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

La celebración del contrato de swap responde, por un lado, a la necesidad de eliminar el riesgo de tipo de interés al que está expuesto el Fondo por el hecho de encontrarse los derechos de crédito sometidos a tipos de interés variables con diferentes índices de referencia y diferentes períodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para cada una de las Series de los bonos que se emiten con cargo al Fondo; y por otro lado, al riesgo que supone que, al amparo de la normativa de modificación y subrogación de préstamos hipotecarios, los derechos de crédito puedan ser objeto de renegociaciones que disminuyan el tipo de interés pactado.

La Sociedad Gestora formalizó en representación y por cuenta del Fondo, con Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia), un contrato de permuta financiera de intereses o swap cuyos términos más relevantes se describen a continuación:

Parte A:	La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.
Parte B:	Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia)

Fechas de liquidación:	22 de febrero, 22 de mayo, 22 de agosto y 22 de noviembre. La primera fecha de liquidación fue el 23 de febrero de 2009.
Periodos de liquidación:	Días transcurridos entre dos fechas de liquidación consecutivas. Excepcionalmente, el primer periodo de liquidación tuvo lugar entre la fecha de desembolso (23 de diciembre de 2008, incluida) y el 23 de febrero de 2009 (excluida).
Cantidades a pagar por la Parte A con motivo del swap:	<p>La parte A abona una cantidad igual a la suma de la cantidad a pagar por la Parte A que se calcula para los tres periodos de subcálculo que forman el periodo de cálculo de la Parte A inmediatamente anterior a dicha fecha de liquidación, conforme se indica a continuación.</p> <p>El cálculo de la cantidad a pagar por la Parte A en cada periodo de sub-cálculo es igual al importe nominal multiplicado por el tipo de interés de la Parte A y por los días efectivamente transcurridos en dicho periodo de sub-cálculo dividido por 360. El importe nominal es el saldo de nominal pendiente de vencimiento de los certificados de transmisión de hipoteca no fallidos agrupados en el Fondo el primer día del inicio del periodo de cálculo de la Parte A.</p>
Cantidades a pagar por la Parte B con motivo del swap	La cantidad a pagar por la parte B es igual al resultado de multiplicar el importe nominal por el tipo de interés de la Parte B, multiplicado por los días efectivamente transcurridos en dicho periodo de cálculo dividido por 360. El importe nominal es el saldo nominal pendiente de vencimiento de los certificados de transmisión de hipoteca no fallidos agrupados en el Fondo el primer día del mes de inicio de cada periodo de cálculo de la Parte B.
Incumplimiento del contrato	En el caso de que alguna de las partes no hiciese frente a sus obligaciones de pago, la otra podrá optar por resolver el contrato.
Vencimiento del Contrato	<p>Fecha más temprana entre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fecha de vencimiento legal del Fondo (22 de agosto de 2051), y - Fecha de extinción del fondo.

Con fecha 12 de mayo de 2011, se procedió a sustituir a Caja Madrid (actualmente Bankia) en todos sus obligaciones por BBVA, como consecuencia de la bajada de calificación de Moody's y Standard & Poor's a Caja Madrid (actualmente Bankia) con fecha 30 de marzo de 2011.

Durante el ejercicio 2013, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia de BBVA, lo que afectó 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 acordaron 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. El depósito fue cancelado en 2014.

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

	2015	2014
Tasa de amortización anticipada	8%	8%

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 2015 el valor razonable negativo a corto plazo de 478 miles de euros (2014: 168 miles de euros de valor negativo) y el valor razonable negativo a largo plazo de 2.222 miles de euros (2014: 2.876 miles de euros de valor razonable negativo).

Al 31 de diciembre de 2015, 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 deudor de 2.604 miles de euros (2014: 2.765 miles de euros de importe deudor).

Al 31 de diciembre de 2015, el resultado neto negativo derivado de los instrumentos de cobertura asciende a 497 miles de euros (2014: 702 miles de euros de resultado neto negativo).

12. 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 correspondientes a los cuatro últimos ejercicios. En opinión de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo no existen contingencias fiscales en caso de 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.

13. 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 fueron valorados a 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 2015 han sido 4 miles de euros (2014: 4 miles de euros), no habiendo prestado el auditor servicios al Fondo distintos al de auditoría de cuentas.

14. 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 2015

Denominación del Fondo:	MADRID RESIDENCIAL I, FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	
Periodo:	31/12/2015

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS AL FONDO DE TITULIZACIÓN

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

CUADRO B

	Situación actual		Situación cierre anual anterior	
	01/07/2015 - 31/12/2015		01/01/2014 - 31/12/2014	
Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada				
Importe de Principal Fallido desde el cierre anual anterior	0196	-3.573.000	0206	-3.068.000
Derechos de crédito dados de baja por dación/adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior	0197	-1.915.000	0207	-1.784.000
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200	-16.296.000	0210	-17.369.000
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201	-9.030.000	0211	-12.685.000
Total importe amortizado acumulado, incluyendo adjudicaciones y otros pagos en especies, desde el origen del Fondo	0202	-305.216.000	0212	-277.975.000
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203	0	0213	0
Principal pendiente cierre del periodo (2)	0204	483.569.000	0214	514.384.000
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo (%)	0205	1,76	0215	2,31

(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.

Denominación del Fondo: **MADRID RESIDENCIAL I, FTA**
 Denominación del Compañamiento: **0**
 Denominación de la Gestora: **Titulización de Activos. Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.**
 Estados agregados: **31/12/2015**

CUADRO C

Total Impagados (1)	Nº de activos		Importe Impagado		Principal pendiente no vencido		Deuda Total	
	Principal	Intereses ordinarios	Total	Principal	Intereses ordinarios	Total	Principal	Intereses ordinarios
Hasta 1 mes:	76	0710	25.000	0720	33.000	0740	11.155.000	0750
De 1 a 3 meses:	21	0711	17.000	0721	24.000	0741	3.675.000	0751
De 3 a 6 meses:	10	0712	10.000	0722	13.000	0742	1.800.000	0752
De 6 a 9 meses:	6	0713	20.000	0723	28.000	0743	1.937.000	0753
De 9 a 12 meses:	5	0714	20.000	0724	29.000	0744	874.000	0754
De 12 meses a 2 años:	29	0715	220.000	0725	349.000	0745	4.939.000	0755
Más de 2 años:	47	0716	659.000	0726	1.195.000	0746	7.484.000	0756
Total	192	0719	980.000	0729	1.854.000	0749	30.650.000	0759

(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 al de inicio e incluido al final (e.g. superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses).

Impagados con Garantía Real (2)	Nº de activos		Importe Impagado		Principal pendiente no vencido		Deuda Total		Valor Garantía con Tasación-2 años (4)	% Deuda/V. Tasación
	Principal	Intereses ordinarios	Total	Principal	Intereses ordinarios	Total	Valor Garantía (3)			
Hasta 1 mes:	76	0762	25.000	0762	33.000	0812	11.155.000	0822	14.530.000	0842
De 1 a 3 meses:	21	0763	17.000	0763	24.000	0813	3.675.000	0823	4.891.000	0843
De 3 a 6 meses:	10	0764	19.000	0764	25.000	0814	1.852.000	0824	2.217.000	0844
De 6 a 9 meses:	6	0765	20.000	0765	28.000	0815	1.937.000	0825	2.577.000	0845
De 9 a 12 meses:	5	0766	20.000	0766	29.000	0816	874.000	0826	1.278.000	0846
De 12 meses a 2 años:	29	0767	220.000	0767	349.000	0817	4.939.000	0827	6.403.000	0847
Más de 2 años:	47	0768	659.000	0768	1.195.000	0818	7.484.000	0828	9.533.000	0848
Total	192	0779	980.000	0779	1.854.000	0819	30.650.000	0829	40.809.000	0849

(2) 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 al de inicio e incluido al final (e.g. De 1 a 2 meses, neto es superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses).

(3) Complementar con la última valoración disponible de tasación del inmueble o valor razonable de la garantía real (acciones o deuda priorizada, etc) si el valor de los tramos se ha considerado en el momento inicial del Fondo.

Denominación del Fondo:	MADRID RESIDENCIAL I, FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	31/12/2015
Periodo:	

CUADRO D

	Situación actual		31/12/2015		Situación cierre anual anterior		31/12/2014		Escenario inicial		26/12/2008
	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)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de recuperación fallidos (D)
Ratios Morosidad [1]											
Participaciones Hipotecarias	0850	0688	0904	0922	0940	0976	0994	1012	1048		
Certificados de Transmisión de Hipoteca	0851	0869	0905	0923	0941	0977	0995	1013	1049		
Préstamos Hipotecarios	0852	0870	0906	0924	0942	0978	0996	1014	1050		
Cedulas 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		
Cedulas Terminoales	1086	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 AAP	0860	0878	0914	0932	0950	0986	1004	1022	1058		
Préstamos al Consumo	0861	0879	0915	0933	0951	0987	1005	1023	1059		
Arrendamiento Financiero	0862	0880	0916	0934	0952	0988	1006	1024	1060		
Cuentas a Cobrar	0863	0881	0917	0935	0953	0989	1007	1025	1061		
Derechos de Crédito Futuros	0864	0882	0918	0936	0954	0990	1008	1026	1062		
Bonos de Titulización	0865	0883	0919	0937	0955	0991	1009	1027	1063		
Otros	0866	0884	0920	0938	0956	0992	1010	1028	1064		
	0867	0885	0921	0939	0957	0993	1011	1029	1065		

(1) Estos ratios se refieren 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 dudosos 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 de 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 folio 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.

Denominación del Fondo	MADRID RESIDENCIAL I, FTA
Denominación de (Componente)	0
Denominación de la Gestora	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A
Estados agrigados	31/12/2015
Periodo	31/12/2015

CUADRO E

Vida Residual de los activos cedidos al Fondo (1)	Situación actual		31/12/2015		Situación cierre anual anterior		31/12/2014		Situación inicial		26/12/2008	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Inferior a 1 año	1300	0	1310	1310	1320	1330	1340	1350	1340	0	1350	675.000
Entre 1 y 2 años	1301	2	1311	17.000	1321	0	1341	0	1341	0	1350	0
Entre 2 y 3 años	1302	4	1312	51.000	1322	2	1342	31.000	1342	0	1352	0
Entre 3 y 5 años	1303	2	1313	91.000	1323	5	1343	171.000	1343	0	1353	0
Entre 5 y 10 años	1304	50	1314	2.979.000	1324	39	1344	2.529.000	1344	1	1354	70.000
Superior a 10 años	1305	2.905	1315	480.431.000	1325	2.992	1345	511.652.000	1345	4.053	1355	804.250.000
Total	1306	2.964	1316	483.569.000	1326	3.039	1346	514.385.000	1346	4.059	1356	804.995.000
Vida residual media ponderada (años)	1307	23,42			1327	24,37			1347	30,05		

(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	31/12/2015	Situación cierre anual anterior	31/12/2014	Situación inicial	26/12/2008
Antigüedad media ponderada	Años	8,94	Años	7,95	Años	1,92
		0630	0632	0634		

Denominación del fondo MADRID RESIDENCIAL I, FTA
 Denominación del compartimento 0
 Denominación de la gestora Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
 Estados segregados: 31/12/2015
 Período de la declaración MADRID RESIDENCIAL I, FTA
 Mercados de cotización de los valores emitidos

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

Serie	Situación actual				Situación cierre anual anterior				Escenario inicial											
	Denominación Serie	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							
ES035989008	SERIE A	0001	6.077	46.000	278.081.000	0002	46.000	278.081.000	5,18	0005	6.077	51.000	310.571.000	0006	0070	100.000	607.700.000	0080	0080	5,33
Total		0015	6.077	8025	278.081.000	8045	6.077	8065	310.571.000	8095	6.077	8105	607.700.000							

(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 (SIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan ISIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.

S 102

Denominación del fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA
 Denominación de compromiso: 0
 Denominación de la gestión: Titulización de Activos: Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
 Fecha de declaración: 31/12/2015
 Periodo de la declaración: MADRID RESIDENCIAL I, FTA
 Mercados de cotización de los valores emitidos:

Serie (1)	Denominación Serie	Grado de subordinación (2)	Índice de referencia (3)	Margen (4)	Tipo aplicado	Base de cálculo de intereses	Días acumulados (5)	Intereses acumulados (6)	Intereses imputados	Principal no vencido	Principal imputado	Total pendientes (7)	Corrección de salidas por deviatario						
														SERIE A	NS	EURIBOR 3 m	0.4	0.300	0.000
ES030506009	SERIE A	0922	NS	EURIBOR 3 m	0.4	0.300	0.000	30	9993	9997	270.001.000	9995	0	270.171.000	9995				
Principal Pendiente																			
Total												0	9283	270.001.000	9995	0	9218	270.171.000	9227

(1) La gestora deberá cumplimentar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación. Cuando los flujos 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 corresponde en cada caso (EURIBOR 3m, EURIBOR 6m, EURIBOR 12m, EURIBOR 3m, EURIBOR 6m, EURIBOR 12m, EURIBOR 3m, EURIBOR 6m, EURIBOR 12m).
 (4) En el caso de tipos fijos esta columna no se cumplimentará.
 (5) Todos acumulados desde la fecha de inicio de pago.
 (6) Incluye el principal no vencido y todos los intereses imputados a la fecha de la declaración.
 (7) Incluye el principal no vencido y todos los intereses imputados a la fecha de la declaración.

Denominación del fondo		MADRID RESIDENCIAL I, FTA		S 052	
Denominación del compromiso		0			
Denominación de la gestora		Tributación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.			
Estado asignación		31/12/2015			
Período de la declaración		MADRID RESIDENCIAL I, FTA			
Indicadores de cotización de los valores emitidos					

Denominación	Fecha Final	Situación Actual		01/07/2016 - 31/12/2016		Situación cierre anual anterior		01/01/2014 - 31/12/2014	
		Amortización de principal	Intereses	Amortización de principal	Intereses	Amortización de principal	Intereses	Amortización de principal	Intereses
Serie	Fecha Final	Pagos del período	Pagos acumulados	Pagos del período	Pagos acumulados	Pagos del período	Pagos acumulados	Pagos del período	Pagos acumulados
ES0308060008	22/09/2015	7360	7310	7320	7330	7340	7350	7360	7370
		37.450.000	328.618.000	1.273.000	35.541.000	34.331.000	297.128.000	2.197.000	34.268.000
Total		7365	7315	7325	7335	7345	7355	7365	7375
		37.450.000	329.618.000	1.273.000	35.541.000	34.331.000	297.128.000	2.197.000	34.268.000

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

\$ 95.2

Denominación del fondo	MADRID RESIDENCIAL I, FTA
Denominación del compartimento	0
Denominación de la gestora	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados	
Periodo de la declaración	31/12/2015
Mercados de cotización de los valores emitidos:	MADRID RESIDENCIAL I, FTA

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO D

Serie	Denominación	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación cierre anual anterior	Situación inicial
ES035686008	SERIE A	25/02/2015	MDY	Aa2	A1	3370
ES035686008	SERIE A	05/11/2012	SYP	A	A	AAA

(1) La gestora deberá cumplir con la denominación de la serie (SIN) y su denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan SIN se rellenará exclusivamente la columna de denominación.
(2) La gestora deberá cumplir con 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 & Poor's, FCH para Fitch.
En el supuesto en que existiera dos o más agencias calificadoras de la emisión se repetirá el SIN de la serie tantas veces como calificaciones obtendidas.

S 05.3	
Denominación del fondo	MADRID RESIDENCIAL I, FTA
Denominación del compartimento	0
Denominación de la gestora	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados	
Periodo de la declaración	31/12/2015
Mercados de cotización de los valores emitidos:	MADRID RESIDENCIAL I, FTA

	Situación actual 31/12/2015	Situación cierre anual anterior 31/12/2014
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	60.394.000	1010 64.450.000
2. Porcentaje que representa el fondo de reserva, u otras mejoras equivalentes, sobre el total de los activos titulizados	12,49	1020 12,53
3. Exceso de spread (%) (1)	0,62	1040 0,67
4. Permuta financiera de intereses (S/N)	true	1050 true
5. Permuta financiera de tipos de cambio (S/N)	false	1070 false
6. Otras permutas financieras (S/N)	false	1080 false
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	0	1090 0
8. Subordinación de series (S/N)	false	1110 false
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos	100	1120 100
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	1150	1150
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	1160	1160
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0	1170 0
13. Otros	false	1180 false

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

S.06.4

Denominación del Fondo: **MAJORD RESIDENCIAL I FTA**
 Número de Registro del Fondo: **0**
 Denominación del comitamiento: **Titulización de Activos: Sociedad Gestora de Fondos de Titulización S.A.**
 Denominación de la Gestora: **Empresario**
 Período: **31/12/2015**

CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS ESTABLECIDAS CONTRACTUALMENTE EN EL FONDO

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

Concepto (1)	Meses Impago		Días Impago		Importe impagado acumulado		Ratio (2)		
	0000	0100	0000	0100	Situación actual	Período anterior	Situación actual	Período anterior	
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad superior a 120 días	0000	0100	0000	0100	3.453.000	0200	4.855.000	0300	0400
2. Activos Morosos por otras razones	0110	0210	0210	0310	0210	0310	0310	0410	0510
TOTAL MOROSOS	0120	0220	0220	0320	3.453.000	0220	4.855.000	0320	0420
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a 180 días	0000	0130	0230	0330	34.399.000	0230	32.455.000	0330	0430
4. Activos Fallidos por otras razones que hayan sido declarados o considerados como fallidos por el Cobertor	0140	0240	0340	0440	1.051.000	0240	1.250.000	0340	0440
5. Otros activos fallidos	0500	0600	0700	0800	30.000	0300	30.000	0400	0500
TOTAL OTROS ACTIVOS FALLIDOS	0510	0610	0710	0810	30.000	0310	30.000	0410	0510

(1) En caso de pasar deficiencias adicionales a las recogidas en la presente tabla (moros cualificados, fallidos subvotos, etc) respecto a las que se establezca algún pagar se indicarán en la tabla de Otros ratios relevantes indicando el nombre del ratio en la documentación contractual. En la columna Ref. Folio se indicará el epígrafe o capítulo del folio en el que el concepto está definido.

(2) Los ratios se corresponden al importe total de activos fallidos o morosos entre el saldo vivo de los activos cubiertos al fondo según se define en la documentación contractual. En la columna Ref. Folio se indicará el epígrafe o capítulo del folio en el que el concepto está definido.

Otros ratios relevantes	Ratio (2)	
	Período anterior	Ultima Fecha de Pago
	0463	0464

TRIGGERS (3)	Límite	% Actual	Ultima Fecha de Pago	Referencia Folio
SERIE A	0500	41,3	0540	0560
SERIE A	49,02	0,92	40,86	4.5.4 Nota de Valores
SERIE A	2,5	0,73	0,92	4.5.4 Nota de Valores
SERIE A	10	56,4	59,05	4.5.4 Nota de Valores

Diferimiento/postergamiento intereses: series (6)	Límite	% Actual	Ultima Fecha de Pago	Referencia Folio
SERIE A	0500	5,36	0540	0568

No reducción del Fondo de Reserva (8)	Límite	% Actual	Ultima Fecha de Pago	Referencia Folio
SERIE A	0512	21,72	0552	0572

OTROS TRIGGERS (9)	Límite	% Actual	Ultima Fecha de Pago	Referencia Folio
SERIE A	0513	05,23	0553	0573

(3) En caso de pasar triggers adicionales a los recogidos en la presente tabla se indicará su nombre o concepto, el valor de los triggers recogidos expresamente en la tabla no están previstos en el Fondo no se cumplimentará.
 (4) Si en el folio y escritura de constitución del fondo se establecen tramos respecto al modo de amortización (contrataxonomía) de abonos de las series, se indicarán las series afectadas indicando su SIN y en su defecto el nombre, el límite contractual establecido y la situación actual del ratio. La situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folio donde está definido.
 (5) Si en el folio y escritura de constitución del fondo se establecen tramos respecto al diferimiento o postergamiento de intereses de algunas de las series, se indicarán las series afectadas indicando su SIN o nombre, el límite contractual establecido y la situación actual del ratio. La situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folio donde está definido.
 (6) Si en el folio y escritura de constitución del fondo se establecen tramos respecto a la no reducción del Fondo de Reserva se indicará el límite contractual establecido y la situación actual del ratio. La situación en la última fecha de pago y la referencia al epígrafe del folio donde está definido.

S.06

Denominación del Fondr. MADRID RESIDENCIAL I, FTA
Denominación del Comp 0
Denominación de la Ges Titulización de Activos. Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:
Periodo 31/12/2015

NOTAS EXPLICATIVAS
NOTAS_EXPLICATIVAS_MADRIDRESIDENCIAL1_CO_201512.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 1,79%
- Tasa de Fallidos 1,25%
- Tasa de Recuperación de Fallidos 0,61%
- Tasa de Impago >90 días 1,12%
- Tasa de Recuperación de Impago >90 días 6,33%

INFORME AUDITOR

Campo de Texto

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

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	31/12/2014		31/12/2013		28/12/2008	
	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de Activos vivos	Importe pendiente (1)
Participaciones Hipotecarias	0001		0060	0090	0120	0150
Certificados de Transmisión de Hipotecaria	0002	3.039	0061	0091	0121	0151
Prestamos Hipotecarios	0003		0062	0092	0122	0152
Cedulas Hipotecarias	0004		0063	0093	0123	0153
Prestamos a Promotores	0005		0064	0094	0124	0154
Prestamos a PYMES	0007		0066	0096	0126	0156
Prestamos a Empresas	0008		0067	0097	0127	0157
Prestamos Corporativos	0009		0068	0098	0128	0158
Cedulas Territoriales	0010		0069	0099	0129	0159
Bonos de Tesorería	0011		0070	0100	0130	0160
Deuda Subordinada	0012		0071	0101	0131	0161
Creditos AAPP	0013		0072	0102	0132	0162
Prestamos al Consumo	0014		0073	0103	0133	0163
Prestamos Automoción	0015		0074	0104	0134	0164
Arrendamiento Financiero	0016		0075	0105	0135	0165
Cuentas a Cobrar	0017		0076	0106	0136	0166
Derechos de Credito Futuros	0018		0077	0107	0137	0167
Bonos de Titulización	0019		0078	0108	0138	0168
Otros	0020		0079	0109	0139	0169
Total	0021	3.039	0080	3.147	0140	805.000.000

(1) Entendido como importe pendiente el importe principal pendiente (encolado).

Cuadro de texto libre

S.05.1

Denominación del Fondo	MADRID RESIDENCIAL I, FTA
Denominación del Compartimento	0
Denominación de la Gestora	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados	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	0206	0207
Importe de Principal Fallido desde el cierre anual anterior	0186 -3.068.000	0206 -2.376.000		
Derechos de crédito dados de baja por dación/ adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior	0197 -1.764.000	0207 -1.401.000		
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200 -17.369.000	0210 -15.942.000		
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201 -12.685.000	0211 -16.021.000		
Total importe amortizado acumulado, incluyendo adjudicaciones y otros pagos en especies, desde el origen del Fondo	0202 -277.973.000	0212 -247.395.000		
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203 0	0213 0		
Principal pendiente cierre del periodo (2)	0204 514.384.000	0214 549.290.000		
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo (%)	0205 2,31	0215 2,74		

(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.

Denominación del Fondo: **MADRID RESIDENCIAL I FTA**
 Denominación del Compartimiento: **0**
 Denominación de la Gestora: **Tributación de Activos Sociedad Gestora de Fondos de Inversión S.A.**
 Denominación de la Agrupadora: **31/12/2014**

CUADRO C

Total Impagados (1)	Nº de activos		ImpORTE IMPAGADO		Principal pendiente no vencido		Deuda Total
	Principal	Intereses ordinarios	Total	Principal	Intereses ordinarios		
Hasta 1 mes	97	0710	30.000	0720	15.000	0730	15.996.000
De 1 a 3 meses	42	0711	41.000	0721	20.000	0731	8.208.000
De 3 a 6 meses	11	0713	16.000	0723	11.000	0733	1.820.000
De 6 a 12 meses	10	0715	41.000	0725	31.000	0735	7.218.000
Más de 12 meses	10	0716	169.000	0726	108.000	0736	4.839.000
Más de 2 años	43	0718	489.000	0728	491.000	0738	8.217.000
Total	242	0719	844.000	0729	710.000	0739	43.629.000

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

Impagados con Garantía Real (2)	Nº de activos		ImpORTE IMPAGADO		Principal pendiente no vencido		Deuda Total	Valor Garantía (3)	Valor Garantía con Tasación 2 años (4)	% Debitiva Tasación
	Principal	Intereses ordinarios	Total	Principal	Intereses ordinarios					
Hasta 1 mes	97	0765	30.000	0762	15.000	0762	15.996.000	832	20.513.000	77,54
De 1 a 3 meses	42	0766	41.000	0764	20.000	0764	8.208.000	833	10.171.000	89,43
De 3 a 6 meses	11	0768	16.000	0768	11.000	0768	1.820.000	834	1.854.000	102,42
De 6 a 12 meses	10	0769	41.000	0769	31.000	0769	7.218.000	835	2.665.000	36,91
De 12 meses a 2 años	10	0770	169.000	0770	109.000	0770	4.839.000	836	2.128.000	43,52
Más de 2 años	28	0771	189.000	0771	109.000	0771	4.839.000	837	5.874.000	121,36
Total	242	0772	844.000	0772	710.000	0772	43.629.000	838	9.355.000	21,44

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

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

5.06.1	
Denominación del Fondo	MADRID RESIDENCIAL I, FTA
Denominación del Compartimiento	0
Denominación de la Gestora	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados	
Periodo	31/12/2014

CUADRO D

	Situación actual		31/12/2014		Situación cierre anual anterior		31/12/2013		Escenario Inicial		26/12/2008	
	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo (B) (contable)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de fallo (B)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de fallo (B)	Tasa de recuperación fallidos (D)	Tasa de activos dudosos (A)	Tasa de recuperación fallidos (D)
Ratios Morosidad (1)												
Participaciones Hipotecarias	0850	0868	0804	0940	0822	0940	0876	0894	1012	1048	0894	1048
Certificados de Transmisión de Hipoteca	0851	0869	2.38	0905	0923	0941	0977	0985	1013	1049	0985	1049
Préstamos Hipotecarios	0852	0870	0906	0906	0924	0942	0878	0896	1014	1050	0896	1050
Cédulas Hipotecarias	0853	0871	0907	0943	0925	0943	0876	0897	1015	1051	0897	1051
Préstamos a Promotores	0854	0872	0908	0944	0926	0944	0880	0898	1016	1052	0898	1052
Préstamos a PYMES	0855	0873	0909	0945	0927	0945	0881	0899	1017	1053	0899	1053
Préstamos a Empresas	0856	0874	0910	0946	0928	0946	0882	0900	1018	1054	0900	1054
Préstamos Corporativos	0857	0875	0911	0947	0929	0947	0883	0901	1019	1055	0901	1055
Cédulas Territoriales	1066	1067	1069	1071	1070	1071	1073	1074	1075	1077	1074	1077
Bonos de Tesorería	0858	0876	0912	0948	0930	0948	0884	0902	1020	1056	0902	1056
Deuda Subordinada	0859	0877	0913	0949	0931	0949	0885	0903	1021	1057	0903	1057
Creditos AA-PP	0860	0878	0914	0950	0932	0950	0886	0904	1022	1058	0904	1058
Préstamos al Consumo	0861	0879	0915	0951	0933	0951	0887	0905	1023	1059	0905	1059
Préstamos Automoción	0862	0880	0916	0952	0934	0952	0888	0906	1024	1060	0906	1060
Arrendamiento Financiero	0863	0881	0917	0953	0935	0953	0889	0907	1025	1061	0907	1061
Cuentas a Cobrar	0864	0882	0918	0954	0936	0954	0890	0908	1026	1062	0908	1062
Derechos de Crédito Futuros	0865	0883	0919	0955	0937	0955	0891	0909	1027	1063	0909	1063
Bonos de Titulización	0866	0884	0920	0956	0938	0956	0892	0910	1028	1064	0910	1064
Otros	0867	0885	0921	0957	0939	0957	0893	0911	1029	1065	0911	1065

(1) Estos ratios se refieren 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 dudosos 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 13^a y 23^a.

(B) Determinada por el cociente entre el importe de principal pendiente de reembolso de los activos clasificados como dudosos 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 folio protegidas en el estado 5.4).

(C) Determinada por el cociente entre la suma de el importe total de recuperaciones 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.

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

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		26/12/2008	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente
Inferior a 1 año	1300	1310	1320	1330	1340	1350	1360	1370	1380	1390	1400	
Entre 1 y 2 años	1301	1311	1321	1331	1341	1351	1361	1371	1381	1391	1401	
Entre 2 y 3 años	1302	1312	1322	1332	1342	1352	1362	1372	1382	1392	1402	
Entre 3 y 4 años	1303	1313	1323	1333	1343	1353	1363	1373	1383	1393	1403	
Entre 4 y 5 años	1304	1314	1324	1334	1344	1354	1364	1374	1384	1394	1404	
Entre 5 y 10 años	1305	1315	1325	1335	1345	1355	1365	1375	1385	1395	1405	
Superior a 10 años	1306	1316	1326	1336	1346	1356	1366	1376	1386	1396	1406	
Total	1307	1317	1327	1337	1347	1357	1367	1377	1387	1397	1407	
Vida residual media ponderada (años)	24,37	25,3	26,3	27,3	28,3	29,3	30,3	31,3	32,3	33,3	34,3	

(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	26/12/2008
Zona de antigüedad media ponderada	0,630	7,35	0,632	5,95	0,634	1,92

Denominación del fondo:	MADRID RESIDENCIAL I FTA	3.052
Denominación del compartimiento:	0	
Denominación de la gestora:	Titulización de Activos Sociedad Gestora de Fondos de Titulización S.A.	
Código de valores:	3112/2014	
Clasificación:	MADRID RESIDENCIAL I FTA	
Mecanismo de cotización de los valores emitidos:		

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO A

Serie	Situación actual			Situación cierre anual anterior			Situación inicial			28/12/2008			
	Denominación	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
ES028986008	SERIE A	51.000	6,077	310.571,000	5,36	40.000	6,077	242.680,000	5,16	40.000	6,077	242.680,000	5,33
Total		80.015	6,077	310.571,000	80.015	6,077	344.802,000	80.015	6,077	80.015	6,077	807.700,000	80.015

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

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

Denominación del fondo: MADRID RESIDENCIAL I, I.T.A.
 Denominación del subpartido: Fideicomiso de Activos, Sociedad Open de Crédito de Fideicomiso S.A.
 Fecha de emisión de la declaración: 31/12/2014
 País de origen de la declaración: MADRID RESIDENCIAL I, I.T.A.
 Modos de cobro de los valores: en especie

		Intereses					Principal Pendiente						
Serie (1)	Denominación	Grado de subparticipación (2)	Fecha de referencia (3)	Margen (4)	Tipo de aplicación	Base de cálculo de intereses	Días acumulados (5)	Intereses acumulados (6)	Intereses pagados	Principal no vencido	Principal empagado	Total pendiente (7)	Corrección de parámetros por emisión
ES0204660000	SERIE A		31/12/2014	0,000000	0,00	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) La partida deberá comprender la denominación de la serie (SER) y la denominación. Cuando los títulos emitidos no tengan SER, se referirá a exclusivamente la columna de denominación.
 (2) La partida deberá indicar la parte de la serie a la que se refiere el grado de subparticipación. Si el subpartido no tiene subparticipación, se deberá indicar "0".
 (3) La fecha de referencia deberá ser la fecha de cierre del ejercicio contable correspondiente a la declaración.
 (4) El margen de aplicación deberá ser el porcentaje de interés que se aplica sobre el principal pendiente de pago.
 (5) Días acumulados desde la última fecha de pago.
 (6) Intereses acumulados desde la última fecha de pago.
 (7) Incluye el principal no vencido y los intereses pagados a la fecha de la declaración.

S 52 2

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

Denominación Serie	Situación Actual				Situación cierre anual anterior			
	Amortización de principal		Intereses		Amortización de principal		Intereses	
Fecha Final	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados
E:5038665008	7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200
SEFE A	22,096,025	34,331,000	277,128,000	2,197,000	42,360,000	662,797,000	2,263,000	12,071,000
Total	7205	7315	297,128,000	7305	42,360,000	292,797,000	7305	32,071,000

(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) Entendiéndose como fecha final aquella que de acuerdo con la documentación contractual delimita la obtención 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.

S.052	
Denominación del fondo	MADRID RESIDENCIAL I, 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 I, FTA

INFORMACION RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO D

Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación cierre anual anterior	Situación inicial
ES0359866008	SERIE A	17/03/2014	MDY	A1	3350	3370
ES0359866008	SERIE A	05/11/2012	SYP	A	7A3	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

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

	Situación actual 31/12/2014	Situación cierre anual anterior 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	64.450.000	1010
2. Porcentaje que representa el fondo de reserva u otras mejoras equivalentes sobre el total de los activos titulizados	12,53	-1020
3. Exceso de spread (%) (1)	0,67	-1040
4. Permuta financiera de intereses (S/N)	true	-1050
5. Permuta financiera de tipos de cambio (S/N)	false	-1070
6. Otras permutas financieras (S/N)	false	-1080
7. Importe disponible de las líneas de liquidez (2)	0	-1090
8. Subordinación de series (S/N)	false	-1110
9. Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total de bonos	100	-1120
10. Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	1150	-1150
11. Porcentaje que representa el aval sobre el total de los pasivos emitidos	1160	-1160
12. Importe máximo de riesgo cubierto por derivados de crédito u otras garantías financieras adquiridas	0	-1170
13. Otros	false	-1180

	NIF	Denominación
Información sobre contrapartes de mejoras crediticias		
Contraparte del Fondo de Reserva u otras mejoras equivalentes	G-28029007	Caja Madrid
Permutas financieras de tipos de interés	A-48265169	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.
Permutas financieras de tipos de cambio		
Otras permutas financieras		
Contraparte de la línea de liquidez		
Entidad Avalista		
Contraparte del derivado de crédito		

- 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 indica 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.

5.05.4

Denominación del Fondo: **MARID RESERVCIAL I PTA**
 Denominación del Estado: **0**
 Denominación del Compromiso: **Realización de Activos Sociedad Gestora de Fondos de Inversión S.A.**
 Estado agregado: **31/12/2014**

CIRCUNSTANCIAS ESPECÍFICAS ESTABLECIDAS CONTRACTUALMENTE EN EL FONDO
 (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

Importe Impagado acumulado

Concepto (1)	Mes del Impago	Días Impago	Situación actual	Periodo anterior	Situación actual	Periodo anterior	Última Fecha de Pago	Rel. Folleto
1. Activos Moneros por impago con antigüedad superior a 180 días	0000	50	6.022.000	0200	5.801.000	0000	1700	0,01
2. Activos Moneros por días cobrados	0100	0	0	0	0	0	1700	0,01
TOTAL MONEROS			6.022.000	0200	5.801.000	0000	1700	0,01
3. Activos Faltos por impago con antigüedad igual o superior a 180 días	0000	0	29.800.000	0200	27.780.000	0300	1800	0,06
4. Activos Faltos por impago con antigüedad superior a 180 días clasificados como fallidos por el Gestor	0100	0	1.050.000	0200	1.050.000	0300	1800	0,06
TOTAL FALTOS			30.850.000	0200	28.830.000	0300	1800	0,06

(1) En caso de existir definiciones adicionales a las recogidas en la presente tabla (moneras cualificadas, faltos subtipos, etc) respecto a las que se establece algún ítem, se indicarán en la tabla de Otros ratios relevantes, indicando el nombre del ratio en la documentación contractual. En la columna Rel. Folleto se indicará el número de faltos en el que el concepto está definido.

Otros ratios relevantes

Situación actual	Periodo anterior	Última Fecha de Pago	Rel. Folleto
1.0481	1.0482	1800	0,02

TRIGGERS (1)

Amortización sucesiva: serie (4)	Limite	% Actual	Última Fecha de Pago	Referencia Folleto
ES035686006	0500	0500	0540	0550
SERIE A				4.4. Folleto de Faltos
SERIE A				4.4. Folleto de Faltos
SERIE A				4.4. Folleto de Faltos

Diferencial de incremento intereses: serie (6)

SERIE A	Limite	% Actual	Última Fecha de Pago	Referencia Folleto
ES035686006	0506	0506	0540	0550
SERIE A				4.4. Folleto de Faltos

No reducción del Fondo de Reserva (6)

SERIE A	Limite	% Actual	Última Fecha de Pago	Referencia Folleto
ES035686006	0512	0512	0540	0550
SERIE A				4.4. Folleto de Faltos

OTROS TRIGGERS (3)

SERIE A	Limite	% Actual	Última Fecha de Pago	Referencia Folleto
ES035686006	0513	0513	0540	0550
SERIE A				4.4. Folleto de Faltos

(1) En caso de existir ítems adicionales a los recogidos en la presente tabla, se indicarán su nombre o concepto debajo de OTROS TRIGGERS. Si los ítems recogidos expresamente en la tabla no están previstos en el Fondo no se cumplimentarán.
 (4) Si en el folio y escritura de constitución del fondo se establecen ítems respecto al modo de amortización (promedios/acumulación) de algunas de las series, se indicarán las series afectadas indicando su ISIN, y en su defecto el nombre, el límite contractual establecido y la situación actual del ratio. La situación en la última fecha de pago / la referencia al epígrafe del folio donde está definido.
 (5) Si en el folio y escritura de constitución del fondo se establecen ítems respecto al deterioramiento o postergamiento de intereses de algunas de las series, se indicarán las series afectadas indicando su ISIN y nombre, el límite contractual establecido y la situación actual del ratio. La situación en la última fecha de pago / la referencia al epígrafe del folio donde está definido.
 (6) Si en el folio y escritura de constitución del fondo se establecen ítems respecto a la no reducción del Fondo de Reserva se indicará el límite contractual establecido y la situación actual del ratio. La situación en la última fecha de pago / la referencia al epígrafe del folio donde está definido.

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

NOTAS EXPLICATIVAS

NOTAS_EXPLICATIVAS_MADRIDRESIDENCIAL1_CO_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 Z2009 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: 2.53%
- Tasa de Fallidos: 1.09%
- Tasa de Recuperación de Fallidos: 0.63%
- Tasa de Impago >90 días: 1.16%
- Tasa de Recuperación de Impago >90 días: 5.85%

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

MADRID RESIDENCIAL I, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

MADRID RESIDENCIAL I, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 26 de Diciembre de 2008, comenzando el devengo de los derechos sobre sus activos desde Fecha de Constitución, y obligaciones de sus pasivos el 30 de Diciembre de 2008, Fecha de Desembolso. Actúa 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 6.077 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 seiscientos siete millones setecientos mil (607.700.000) euros integrada por 6.077 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 seiscientos siete millones setecientos mil euros (607.700.000).

El activo del Fondo MADRID RESIDENCIAL I 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 noventa y siete millones trescientos mil euros (197.300.000) 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 dos millones doscientos dieciocho mil ochocientos sesenta y dos con noventa (2.218.862,90) de euros. 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 ochenta millones quinientos mil (80.500.000) euros con destino a dotar inicialmente el Fondo de Reserva.
- Crédito Subordinado:
 - (i) Primera disposición del Crédito Subordinado: que ascenderá a un importe de trescientos setenta y cinco mil (375.000) euros, destinado exclusivamente al pago de los Gastos Iniciales.
 - (ii) Una segunda disposición que ascendió a un importe de cuatro millones novecientos veintisiete mil cuatrocientos cuarenta euros con veintiséis céntimos (4.927.440,26) euros, 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 febrero de 2009.

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 reprecificar activos y pasivos, así como las distintas fechas de reprecificación.

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 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 2015 y 2014. 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 2015 y 2014 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.

Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada del 1.86%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 22/08/2033 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 1 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 2015****I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS**

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	482.589.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	483.569.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	305.216.000
4. Vida residual (meses):	281
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (I))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,46%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 12 meses:	0,39%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	7,37%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	12.561.000
10. Tipo medio cartera:	1,01%
11. Nivel de Impagado [2]:	0,73%

II. BONOS

	TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:		
a) ES0358968008	278.081.000	46,000
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0358968008		46,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
5. Intereses devengados no pagados:		90.000
6. Intereses impagados:		0
7. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2015):		
a) ES0358968008		0,308%
8. Pagos del periodo		
a) ES0358968008	<u>Amortización de principal</u> 32.490.000	<u>Intereses</u> 1.273.000

III. LIQUIDEZ

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	65.628.000
-------------------------------------	------------

IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS

Importe pendiente de reembolso de préstamos:	
1. Préstamo B:	197.300.000
2. Préstamo Cupón Corrido:	0
3. Crédito Subordinado (1ª disposición):	4.457.000
4. Préstamo Participativo:	80.500.000

V. PAGOS DEL PERIODO

1. Comisiones Variables Pagadas 2015	0,00
--------------------------------------	------

VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2015	105.000
2. Variación 2015	-5,41%

VII. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

I. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
ES0358968008	SERIE A	MDY	Aa2 sf	
ES0358968008	SERIE A	SYP	A sf	AAA (sf)

VIII. RELACIÓN CARTERA-BONOS

<u>A) CARTERA</u>		SERIE A	<u>B) BONOS</u>
Saldo Nominal			278.081.000,00
Pendiente de Cobro No Fallido*:	470.129.000,00		
Saldo Nominal Pendiente de Cobro Fallido*:	13.440.000,00		
TOTAL:	483.569.000,00		TOTAL: 278.081.000,00

* 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:	1,80%
- Tasa de Fallidos:	1,25%
- Tasa de Recuperación de Fallidos:	0,36%
- Tasa de Impago >90 días:	1,08%
- Tasa de Recuperación de Impago >90 días:	7,08%

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.

[1] Se consideran Certificados de Transmisión Hipotecarias Fallidos aquellos cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 13 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 impago a 31 de diciembre.

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

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Fecha del informe

Evolución de las Tasas de Amortización Anticipada

Mensual anualizada		Trimestral anualizada		Semestral anualizada		Anual		
Fecha	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
12-08	1,07%							
01-09	5,10%	376,86%						
02-09	8,40%	64,79%	4,63%					
03-09	12,85%	52,94%	8,91%	92,24%				
04-09	13,52%	5,17%	11,73%	31,67%				
05-09	13,21%	-2,28%	13,33%	13,65%	9,07%			
06-09	11,17%	-15,43%	12,76%	-4,24%	10,84%	19,48%		
07-09	10,47%	-6,30%	11,73%	-8,12%	11,71%	8,05%		
08-09	6,56%	-37,35%	9,49%	-19,08%	11,41%	-2,51%		
09-09	4,85%	-26,03%	7,36%	-22,38%	10,09%	-11,59%		
10-09	7,22%	48,88%	6,24%	-15,28%	9,01%	-10,69%		
11-09	7,84%	8,49%	6,67%	6,93%	8,08%	-10,38%	8,55%	
12-09	8,97%	14,52%	8,05%	20,63%	7,69%	-4,80%	9,25%	8,17%
01-10	3,00%	-66,59%	6,66%	-17,19%	6,44%	-16,29%	9,09%	-1,76%
02-10	4,03%	34,42%	5,39%	-19,08%	6,02%	-6,53%	8,73%	-3,91%
03-10	6,78%	68,13%	4,62%	-14,25%	6,34%	5,29%	8,21%	-6,02%
04-10	5,25%	-22,52%	5,37%	16,14%	6,00%	-5,29%	7,49%	-8,70%
05-10	3,37%	-35,84%	5,15%	-4,05%	5,26%	-12,36%	6,65%	-11,25%
06-10	6,37%	89,21%	5,01%	-2,71%	4,80%	-8,67%	6,23%	-6,33%
07-10	4,09%	-35,76%	4,63%	-7,68%	4,98%	3,75%	5,68%	-8,77%
08-10	1,61%	-60,66%	4,06%	-12,35%	4,59%	-7,88%	5,28%	-7,12%
09-10	3,47%	115,62%	3,07%	-24,39%	4,03%	-12,11%	5,16%	-2,16%
10-10	3,51%	1,02%	2,87%	-6,50%	3,74%	-7,24%	4,85%	-6,08%
11-10	3,53%	0,64%	3,51%	22,23%	3,77%	0,74%	4,49%	-7,40%
12-10	6,78%	91,94%	4,62%	31,85%	3,83%	1,64%	4,29%	-4,44%

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

 Fecha del
informe

Evolución de las Tasas de Amortización Anticipada

	Mensual anualizada		Trimestral anualizada		Semestral anualizada		Anual	
Fecha	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
01-11	2,06%	-69,65%	4,15%	-10,21%	3,50%	-8,77%	4,22%	-1,75%
02-11	3,80%	84,85%	4,24%	2,24%	3,86%	10,35%	4,20%	-0,50%
03-11	1,16%	-69,43%	2,35%	-44,69%	3,48%	-9,73%	3,73%	-11,01%
04-11	1,61%	38,13%	2,20%	-6,29%	3,17%	-8,94%	3,43%	-8,02%
05-11	1,64%	2,17%	1,47%	-33,26%	2,86%	-9,80%	3,29%	-4,06%
06-11	1,08%	-34,46%	1,44%	-1,96%	1,89%	-33,97%	2,85%	-13,46%
07-11	1,26%	17,44%	1,32%	-7,93%	1,76%	-6,91%	2,62%	-8,20%
08-11	1,16%	-8,08%	1,16%	-12,08%	1,31%	-25,39%	2,58%	-1,32%
09-11	1,37%	18,02%	1,26%	8,41%	1,35%	2,60%	2,41%	-6,71%
10-11	2,64%	92,95%	1,72%	36,41%	1,52%	12,78%	2,34%	-3,04%
11-11	6,21%	134,87%	3,43%	99,00%	2,29%	50,90%	2,56%	9,51%
12-11	6,97%	12,20%	5,30%	54,75%	3,28%	43,30%	2,56%	0,16%
01-12	3,22%	-53,72%	5,50%	3,64%	3,61%	9,85%	2,66%	3,80%
02-12	4,24%	31,66%	4,83%	-12,08%	4,12%	14,16%	2,69%	1,21%
03-12	4,90%	15,41%	4,12%	-14,69%	4,70%	14,25%	3,00%	11,40%
04-12	5,75%	17,40%	4,97%	20,56%	5,21%	10,90%	3,34%	11,46%
05-12	8,36%	45,42%	6,37%	28,04%	5,57%	6,86%	3,90%	16,79%
06-12	6,75%	-19,30%	6,98%	9,68%	5,53%	-0,72%	4,37%	11,95%
07-12	5,96%	-11,66%	7,05%	1,03%	5,99%	8,27%	4,75%	8,78%
08-12	1,34%	-77,60%	4,73%	-32,99%	5,53%	-7,66%	4,78%	0,52%
09-12	3,51%	162,53%	3,63%	-23,31%	5,30%	-4,11%	4,96%	3,82%
10-12	4,16%	18,57%	3,00%	-17,15%	5,04%	-5,02%	5,08%	2,48%
11-12	3,90%	-6,20%	3,85%	28,29%	4,27%	-15,14%	4,89%	-3,87%
12-12	4,06%	4,17%	4,04%	4,86%	3,81%	-10,79%	4,64%	-5,00%
01-13	2,05%	-49,59%	3,34%	-17,37%	3,16%	-17,24%	4,56%	-1,87%
02-13	1,69%	-17,29%	2,61%	-21,96%	3,22%	1,94%	4,35%	-4,43%
03-13	2,85%	68,02%	2,19%	-15,90%	3,11%	-3,40%	4,18%	-3,91%
04-13	5,17%	81,79%	3,24%	47,70%	3,27%	5,09%	4,13%	-1,37%
05-13	2,37%	-54,16%	3,46%	6,95%	3,01%	-7,75%	3,62%	-12,36%
06-13	3,31%	39,43%	3,61%	4,36%	2,88%	-4,28%	3,32%	-8,21%
07-13	4,98%	50,48%	3,54%	-1,99%	3,37%	16,82%	3,23%	-2,83%
08-13	1,31%	-73,69%	3,20%	-9,66%	3,31%	-1,69%	3,23%	0,03%
09-13	1,40%	6,88%	2,57%	-19,61%	3,08%	-7,07%	3,06%	-5,21%
10-13	2,05%	46,32%	1,58%	-38,58%	2,56%	-16,99%	2,88%	-5,82%
11-13	1,35%	-33,85%	1,59%	0,95%	2,39%	-6,42%	2,68%	-7,15%
12-13	5,42%	300,00%	2,94%	84,69%	2,74%	14,64%	2,78%	3,96%

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

 Fecha del
informe

Evolución de las Tasas de Amortización Anticipada

	Mensual anualizada		Trimestral anualizada		Semestral anualizada		Anual	
Fecha	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
01-14	3,92%	-27,68%	3,56%	20,99%	2,56%	-6,71%	2,94%	5,54%
02-14	1,96%	-50,06%	3,76%	5,59%	2,66%	4,18%	2,96%	0,85%
03-14	2,28%	16,72%	2,72%	-27,79%	2,82%	5,71%	2,91%	-1,55%
04-14	2,45%	7,45%	2,23%	-18,08%	2,88%	2,38%	2,69%	-7,79%
05-14	3,48%	41,87%	2,73%	22,74%	3,23%	12,14%	2,78%	3,42%
06-14	3,68%	5,86%	3,20%	17,03%	2,94%	-8,97%	2,81%	1,08%
07-14	2,09%	-43,16%	3,08%	-3,63%	2,64%	-10,30%	2,57%	-8,51%
08-14	0,12%	-94,36%	1,97%	-35,91%	2,34%	-11,21%	2,48%	-3,54%
09-14	1,93%	1532,20%	1,38%	-30,14%	2,29%	-2,52%	2,53%	2,02%
10-14	1,63%	-15,37%	1,22%	-11,39%	2,15%	-5,95%	2,50%	-1,30%
11-14	1,69%	3,37%	1,74%	42,47%	1,85%	-13,91%	2,53%	1,16%
12-14	3,62%	114,96%	2,31%	32,45%	1,83%	-0,97%	2,37%	-6,06%
01-15	2,33%	-35,70%	2,54%	10,02%	1,87%	1,97%	2,24%	-5,65%
02-15	0,91%	-60,97%	2,29%	-9,81%	2,00%	7,12%	2,15%	-3,75%
03-15	0,71%	-22,44%	1,32%	-42,53%	1,80%	-9,85%	2,03%	-5,90%
04-15	2,30%	226,24%	1,30%	-1,06%	1,91%	6,10%	2,01%	-0,74%
05-15	1,38%	-39,96%	1,46%	11,91%	1,87%	-2,51%	1,84%	-8,60%
06-15	4,53%	227,95%	2,73%	87,50%	2,01%	7,72%	1,90%	3,32%
07-15	0,70%	-84,46%	2,21%	-19,01%	1,74%	-13,28%	1,79%	-5,95%
08-15	0,51%	-27,13%	1,93%	-12,66%	1,68%	-3,61%	1,82%	2,07%
09-15	3,24%	531,77%	1,49%	-23,05%	2,10%	25,00%	1,93%	5,81%
10-15	0,73%	-77,35%	1,50%	0,81%	1,85%	-12,10%	1,86%	-3,68%
11-15	0,80%	8,99%	1,60%	6,48%	1,76%	-4,93%	1,79%	-3,71%
12-15	3,84%	380,13%	1,79%	12,29%	1,63%	-7,18%	1,80%	0,56%

Bono

TAA						
4,00%		1,80%		8,00%		
Fecha	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto
20/01/2016	(*)	22,71 €	(*)	22,71 €	(*)	22,71 €
22/02/2016	1.368,93 €	12,92 €	1.223,52 €	12,92 €	1.641,32 €	12,92 €
23/05/2016	1.523,33 €	34,56 €	1.096,23 €	34,67 €	2.314,68 €	34,35 €
22/08/2016	1.557,70 €	33,37 €	1.145,00 €	33,82 €	2.309,61 €	32,55 €
22/11/2016	1.581,34 €	32,52 €	1.183,45 €	33,29 €	2.293,86 €	31,09 €
22/02/2017	1.590,21 €	31,27 €	1.207,31 €	32,36 €	2.263,81 €	29,28 €
22/05/2017	1.569,27 €	29,04 €	1.201,48 €	30,38 €	2.204,53 €	26,60 €
22/08/2017	1.542,92 €	28,78 €	1.190,94 €	30,46 €	2.139,40 €	25,76 €
22/11/2017	1.517,80 €	27,57 €	1.180,86 €	29,53 €	2.077,70 €	24,08 €
22/02/2018	1.493,87 €	26,37 €	1.171,17 €	28,60 €	2.019,34 €	22,44 €
22/05/2018	1.470,29 €	24,38 €	1.161,61 €	26,77 €	1.962,47 €	20,17 €
22/08/2018	1.445,62 €	24,04 €	1.151,60 €	26,76 €	1.904,17 €	19,31 €
22/11/2018	1.422,03 €	22,90 €	1.141,96 €	25,85 €	1.848,90 €	17,81 €
22/02/2019	1.399,53 €	21,78 €	1.132,63 €	24,95 €	1.796,60 €	16,36 €
22/05/2019	1.377,34 €	20,01 €	1.123,42 €	23,28 €	1.745,66 €	14,45 €
22/08/2019	1.354,10 €	19,60 €	1.113,77 €	23,18 €	1.693,35 €	13,57 €
22/11/2019	1.331,89 €	18,53 €	1.104,47 €	22,30 €	1.643,79 €	12,24 €
24/02/2020	1.310,72 €	17,86 €	1.095,49 €	21,90 €	1.596,96 €	11,18 €
22/05/2020	1.289,85 €	15,74 €	1.086,62 €	19,68 €	1.551,35 €	9,26 €
24/08/2020	1.267,95 €	15,77 €	1.077,31 €	20,14 €	1.504,41 €	8,65 €
23/11/2020	1.247,03 €	14,28 €	1.068,33 €	18,66 €	1.460,01 €	7,20 €
22/02/2021	1.227,12 €	13,31 €	1.059,70 €	17,83 €	1.418,08 €	6,06 €
24/05/2021	1.207,49 €	12,36 €	1.051,13 €	17,01 €	1.377,25 €	4,96 €
23/08/2021	1.186,74 €	11,42 €	1.042,06 €	16,19 €	1.335,08 €	3,89 €
22/11/2021	1.166,92 €	10,49 €	1.033,23 €	15,38 €	1.295,20 €	2,85 €
22/02/2022	1.147,62 €	9,69 €	1.024,27 €	14,73 €	1.257,27 €	1,86 €
23/05/2022	1.129,15 €	8,59 €	1.016,01 €	13,62 €	1.104,82 €	0,85 €
22/08/2022	1.109,51 €	7,81 €	1.007,12 €	12,98 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2022	1.090,61 €	7,02 €	998,33 €	12,33 €	0,00 €	0,00 €

Bono

TAA

Fecha	4,00%		1,80%		8,00%	
	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto
22/02/2023	1.072,65 €	6,17 €	989,90 €	11,55 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2023	1.054,81 €	5,15 €	981,34 €	10,42 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2023	1.036,17 €	4,49 €	972,61 €	10,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2023	1.018,10 €	3,68 €	963,77 €	9,23 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2024	1.001,50 €	2,87 €	955,99 €	8,47 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2024	984,69 €	2,04 €	947,72 €	7,55 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2024	966,88 €	1,31 €	938,95 €	6,97 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2024	697,94 €	0,55 €	930,16 €	6,23 €	0,00 €	0,00 €
24/02/2025	0,00 €	0,00 €	921,63 €	5,62 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2025	0,00 €	0,00 €	913,50 €	4,52 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2025	0,00 €	0,00 €	905,32 €	4,06 €	0,00 €	0,00 €
24/11/2025	0,00 €	0,00 €	897,43 €	3,42 €	0,00 €	0,00 €
23/02/2026	0,00 €	0,00 €	890,06 €	2,61 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2026	0,00 €	0,00 €	881,64 €	1,85 €	0,00 €	0,00 €
24/08/2026	0,00 €	0,00 €	872,12 €	1,27 €	0,00 €	0,00 €
23/11/2026	0,00 €	0,00 €	708,46 €	0,55 €	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 €

Bono

TAA						
4,00%		1,80%		8,00%		
Fecha	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto
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 €
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 €

Bono

TAA						
	4,00%		1,80%		8,00%	
Fecha	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto
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 €
22/08/2044	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2044	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2045	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2045	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total	45.759,62 €		45.759,62 €		45.759,62 €	

Préstamo B

TAA						
4,00%		1,80%		8,00%		
Fecha	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto
20/01/2016	(*)	145.585,48 €	(*)	145.585,48 €	(*)	145.585,48 €
22/02/2016	0,00 €	82.833,12 €	0,00 €	82.833,12 €	0,00 €	82.833,12 €
23/05/2016	0,00 €	228.418,59 €	0,00 €	228.418,59 €	0,00 €	228.418,59 €
22/08/2016	0,00 €	228.418,59 €	0,00 €	228.418,59 €	0,00 €	228.418,59 €
22/11/2016	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €
22/02/2017	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €
22/05/2017	0,00 €	223.398,41 €	0,00 €	223.398,41 €	0,00 €	223.398,41 €
22/08/2017	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €
22/11/2017	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €
22/02/2018	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €
22/05/2018	0,00 €	223.398,41 €	0,00 €	223.398,41 €	0,00 €	223.398,41 €
22/08/2018	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €
22/11/2018	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €
22/02/2019	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €
22/05/2019	0,00 €	223.398,41 €	0,00 €	223.398,41 €	0,00 €	223.398,41 €
22/08/2019	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €
22/11/2019	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €
24/02/2020	0,00 €	235.948,88 €	0,00 €	235.948,88 €	0,00 €	235.948,88 €
22/05/2020	0,00 €	220.888,31 €	0,00 €	220.888,31 €	0,00 €	220.888,31 €
24/08/2020	0,00 €	235.948,88 €	0,00 €	235.948,88 €	0,00 €	235.948,88 €
23/11/2020	0,00 €	228.418,59 €	0,00 €	228.418,59 €	0,00 €	228.418,59 €
22/02/2021	0,00 €	228.418,59 €	0,00 €	228.418,59 €	0,00 €	228.418,59 €
24/05/2021	0,00 €	228.418,59 €	0,00 €	228.418,59 €	0,00 €	228.418,59 €
23/08/2021	0,00 €	228.418,59 €	0,00 €	228.418,59 €	0,00 €	228.418,59 €
22/11/2021	0,00 €	228.418,59 €	0,00 €	228.418,59 €	0,00 €	228.418,59 €
22/02/2022	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €
23/05/2022	0,00 €	225.908,50 €	0,00 €	225.908,50 €	704.282,08 €	225.908,50 €
22/08/2022	0,00 €	228.418,59 €	0,00 €	228.418,59 €	7.188.230,90 €	227.603,23 €
22/11/2022	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €	6.970.530,08 €	221.690,94 €
22/02/2023	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €	6.765.002,67 €	213.532,32 €
22/05/2023	0,00 €	223.398,41 €	0,00 €	223.398,41 €	6.564.861,55 €	198.909,45 €
22/08/2023	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €	6.358.268,72 €	197.930,46 €
22/11/2023	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €	6.162.132,79 €	190.488,46 €

Préstamo B

TAA						
4,00%		1,80%		8,00%		
Fecha	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto
22/02/2024	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €	5.980.005,16 €	183.276,02 €
22/05/2024	0,00 €	225.908,50 €	0,00 €	225.908,50 €	5.800.797,57 €	172.444,66 €
22/08/2024	0,00 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €	5.614.881,78 €	169.487,25 €
22/11/2024	1.529.765,55 €	230.928,69 €	0,00 €	230.928,69 €	5.438.969,10 €	162.915,34 €
24/02/2025	5.671.427,96 €	234.119,45 €	0,00 €	235.948,88 €	5.273.217,37 €	159.952,58 €
22/05/2025	5.574.908,80 €	210.407,70 €	0,00 €	218.378,22 €	5.113.226,80 €	142.204,64 €
22/08/2025	5.474.502,83 €	215.974,97 €	0,00 €	230.928,69 €	4.948.165,62 €	144.392,57 €
24/11/2025	5.379.009,63 €	214.123,18 €	0,00 €	235.948,88 €	4.792.890,52 €	141.614,09 €
23/02/2026	5.289.277,59 €	201.062,06 €	0,00 €	228.418,59 €	4.647.401,50 €	131.545,65 €
22/05/2026	5.195.777,12 €	188.512,00 €	0,00 €	220.888,31 €	4.503.037,09 €	122.005,96 €
24/08/2026	5.093.555,99 €	195.151,52 €	0,00 €	235.948,88 €	4.350.603,11 €	124.939,41 €
23/11/2026	5.001.594,46 €	183.026,36 €	945.323,49 €	228.418,59 €	4.210.875,25 €	115.915,20 €
22/02/2027	4.915.966,26 €	177.235,90 €	5.205.602,66 €	227.324,17 €	4.080.538,87 €	111.040,17 €
24/05/2027	4.828.503,17 €	171.544,58 €	5.156.810,37 €	221.297,53 €	3.952.017,65 €	106.316,04 €
23/08/2027	4.733.365,11 €	165.954,51 €	5.102.138,54 €	215.327,38 €	3.816.788,23 €	101.740,70 €
22/11/2027	4.639.884,37 €	160.474,59 €	5.045.750,20 €	209.420,52 €	3.687.734,30 €	97.321,92 €
22/02/2028	4.530.402,60 €	156.807,32 €	4.963.081,50 €	205.816,07 €	80.375.541,29 €	94.075,11 €
22/05/2028	4.431.614,49 €	148.211,16 €	4.892.941,35 €	195.659,08 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2028	4.325.171,14 €	146.317,78 €	4.816.803,28 €	194.280,14 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2028	4.229.677,94 €	141.255,41 €	4.750.332,91 €	188.642,34 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2029	4.140.596,99 €	136.304,80 €	4.687.709,89 €	183.082,34 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2029	4.049.917,91 €	127.171,78 €	4.622.620,62 €	171.804,48 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2029	3.948.505,71 €	126.718,26 €	4.545.594,70 €	172.185,12 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2029	3.859.385,30 €	122.096,75 €	4.480.505,43 €	166.864,75 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2030	3.782.734,25 €	117.579,56 €	4.429.562,57 €	161.620,57 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2030	3.700.953,40 €	109.462,34 €	4.369.622,83 €	151.334,84 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2030	3.615.068,71 €	108.820,32 €	4.307.650,90 €	151.321,61 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2030	3.534.866,26 €	104.589,08 €	4.249.684,16 €	146.279,75 €	0,00 €	0,00 €
24/02/2031	3.458.964,95 €	102.635,45 €	4.193.433,93 €	144.377,59 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2031	82.364.601,51 €	91.163,89 €	4.149.219,00 €	128.984,64 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2031	0,00 €	0,00 €	4.096.263,68 €	131.541,11 €	0,00 €	0,00 €
24/11/2031	0,00 €	0,00 €	4.051.614,69 €	129.502,03 €	0,00 €	0,00 €
23/02/2032	0,00 €	0,00 €	3.998.758,02 €	120.678,34 €	0,00 €	0,00 €
24/05/2032	0,00 €	0,00 €	3.946.098,65 €	116.048,89 €	0,00 €	0,00 €
23/08/2032	0,00 €	0,00 €	3.881.463,17 €	111.480,40 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2032	0,00 €	0,00 €	3.813.986,57 €	106.986,75 €	0,00 €	0,00 €
22/02/2033	0,00 €	0,00 €	3.746.727,00 €	103.698,37 €	0,00 €	0,00 €
23/05/2033	0,00 €	0,00 €	3.694.383,31 €	97.154,05 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2033	0,00 €	0,00 €	81.156.316,58 €	93.956,47 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2033	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

ESTADO S.05.5

(este estado es parte integrante del Informe de gestión)

\$ 06,5

Denominación del Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA
 Denominación del Compartimento: 0
 Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
 Período: 31/12/2015

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

Distribución geográfica activos titulizados	Situación actual		31/12/2015		Situación cierre anual anterior		31/12/2014		Situación inicial		26/12/2008	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente (1)
Andalucía	0400	282	0426	39.321.000	0452	41.310.000	0504	351	0530	61.043.000	0531	6.944.000
Aragón	0401	27	0427	3.555.000	0453	3.670.000	0505	41	0531	8.847.000	0532	8.847.000
Asturias	0402	46	0428	5.784.000	0454	5.965.000	0506	56	0532	13.031.000	0533	13.031.000
Baleares	0403	52	0429	8.450.000	0455	9.123.000	0507	69	0533	10.989.000	0534	10.989.000
Balears	0404	45	0430	6.549.000	0456	7.329.000	0508	62	0534	5.849.000	0535	5.849.000
Cantabria	0405	28	0431	3.595.000	0457	4.000.000	0509	36	0535	20.939.000	0536	20.939.000
Castilla León	0406	101	0432	12.780.000	0458	13.614.000	0510	138	0536	64.008.000	0537	64.008.000
Castilla La Mancha	0407	268	0433	34.656.000	0459	36.925.000	0511	400	0537	95.641.000	0538	95.641.000
Cataluña	0408	314	0434	54.043.000	0460	57.834.000	0512	485	0538	3.535.000	0539	3.535.000
Ceuta	0409	17	0435	1.589.000	0461	1.700.000	0513	27	0539	4.862.000	0540	4.862.000
Extremadura	0410	29	0436	2.783.000	0462	2.886.000	0514	37	0540	26.119.000	0541	26.119.000
Galicia	0411	136	0437	18.541.000	0463	19.284.000	0515	157	0541	412.125.000	0542	412.125.000
Madrid	0412	1.351	0438	252.849.000	0464	268.522.000	0516	1.794	0542	0	0543	0
Melilla	0413	0	0439	0	0465	0	0517	0	0543	0	0544	0
Murcia	0414	39	0440	4.984.000	0466	5.492.000	0518	58	0544	9.146.000	0545	9.146.000
Navarra	0415	14	0441	2.113.000	0467	2.376.000	0519	15	0545	3.096.000	0546	3.096.000
La Rioja	0416	4	0442	615.000	0468	643.000	0520	4	0546	788.000	0547	788.000
Comunidad Valenciana	0417	188	0443	26.439.000	0469	28.664.000	0521	300	0547	51.171.000	0548	51.171.000
País Vasco	0418	23	0444	4.921.000	0470	5.046.000	0522	29	0548	6.868.000	0549	6.868.000
Total España	0419	2.964	0445	483.567.000	0471	514.383.000	0523	4.059	0549	805.001.000	0550	805.001.000
Otros países Unión Europea	0420	0	0446	0	0472	0	0524	0	0550	0	0551	0
Resto	0422	0	0448	0	0474	0	0526	0	0552	0	0553	0
Total General	0425	2.964	0450	483.567.000	0475	514.383.000	0527	4.059	0553	805.001.000	0554	805.001.000

no importe pendiente el importe de principal pendiente de reembolso

Denominación del Fondo: **MAORIO RESIDENCIAL I, FTA**
 Denominación del Compartimento: **0**
 Denominación de la Gestora: **Titulación de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A**
 Estado agregados: **31/12/2015**

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CERRADOS Y PASIVOS

Divisa/ Activos titulizados	Situación actual		31/12/2015		Situación cierre anual anterior		31/12/2014		Situación inicial		26/12/2008	
	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en euros (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en euros (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en Divisa (1)	Nº de activos vivos	Importe pendiente en euros (1)
Euro EUR	0571	2.964	0577	483.569.000	0600	514.384.000	0611	514.384.000	0620	805.000.000	0631	805.000.000
EUU Dólar USD	0572	0	0578	0	0601	0	0612	0	0621	0	0	
Japón Yen JPY	0573	0	0579	0	0602	0	0613	0	0622	0	0	
Reino Unido Libra GBP	0574	0	0580	0	0603	0	0614	0	0623	0	0	
Otros	0575	0	0587	0	0604	0	0615	0	0624	0	0	
Total	0576	2.964	0588	483.569.000	0605	514.384.000	0616	514.384.000	0625	805.000.000	0632	805.000.000

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

Denominación del Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FIA
 Denominación del Compartimento: 0
 Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
 Estados agregados: 31/12/2015

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

	Situación actual			31/12/2015			Situación cierre anual anterior			31/12/2014			Situación inicial			26/12/2008			
	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Importe pendiente	Nº de activos vivos	Importe pendiente	Importe pendiente	
Importe pendiente activos titulados/ Valor garantía (1)	1100	71	1110	53	1130	1130	53	1130	1130	1130	1130	1140	0	1150	0	1140	0	1150	
0% 40%	1101	320	1111	210	1131	1131	210	1131	1131	1131	1131	1141	19	1151	19	1141	19	1151	
40% 60%	1102	1.898	1112	1.841	1132	1132	1.841	1132	1132	1132	1132	1142	252	1152	252	1142	252	1152	
60% 80%	1103	675	1113	935	1133	1133	935	1133	1133	1133	1133	1143	3.757	1153	3.757	1143	3.757	1153	
80% 100%	1104	0	1114	0	1134	1134	0	1134	1134	1134	1134	1144	31	1154	31	1144	31	1154	
100% 120%	1105	0	1115	0	1135	1135	0	1135	1135	1135	1135	1145	0	1155	0	1145	0	1155	
120% 140%	1106	0	1116	0	1136	1136	0	1136	1136	1136	1136	1146	0	1156	0	1146	0	1156	
140% 160%	1107	0	1117	0	1137	1137	0	1137	1137	1137	1137	1147	0	1157	0	1147	0	1157	
superior al 160%	1108	2.964	1118	3.039	1138	1138	3.039	1138	1138	1138	1138	1148	4.059	1158	4.059	1148	4.059	1158	
Total																			
Medio ponderada (%)																			

(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.

S.05.5

Denominación del Fondo:	MADRID RESIDENCIAL I, FTA
Denominación del Compartimento:	0
Denominación de la Gestora:	Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados:	31/12/2015
Periodo:	

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)
	1400	1410	1420	1430	
Índice de referencia (1)					
IRPH	84	10.630.000	0,41	2,88	
EURIBOR	2.876	472.487.000	0,7	0,96	
TIPO FIJO	4	452.000		5,02	
Total	1405	2.964.1415	483.569.000	1425	1435

(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 columna de "tipo de"

S.05.5

Denominación del Fondo	MADRID RESIDENCIAL I, FIA
Denominación del Compartimiento	0
Denominación de la Gestora	Tritulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Tritulización, S.A.
Estados agregados:	31/12/2015
Periodo:	

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

Tipo de interés nominal	Situación actual			31/12/2015			Situación cierre anual anterior			31/12/2014			Situación inicial			26/12/2008		
	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente		
inferior al 1%	1500	1.751	310.521.000	1542	1.737	1563	1584	113.668.000	1584	1605	1584	1605	0	1605	0	1605	0	
1% - 1,49%	1501	767	113.228.000	1543	1.737	1564	1585	295.621.000	1585	1606	1585	1606	0	1606	0	1606	0	
1,5% - 1,99%	1502	296	40.734.000	1544	471	1565	1586	68.178.000	1586	1607	1586	1607	0	1607	0	1607	0	
2% - 2,49%	1503	73	9.442.000	1545	133	1566	1587	18.855.000	1587	1608	1587	1608	0	1608	0	1608	0	
2,5% - 2,99%	1504	44	6.388.000	1546	40	1567	1588	4.958.000	1588	1609	1588	1609	0	1609	0	1609	0	
3% - 3,49%	1505	24	2.358.000	1547	26	1568	1589	3.678.000	1589	1610	1589	1610	0	1610	0	1610	0	
3,5% - 3,99%	1506	0	0	1548	58	1569	1590	7.925.000	1590	1611	1590	1611	14.604.000	1611	14.604.000	1611	14.604.000	
4% - 4,49%	1507	5	447.000	1549	3	1570	1591	359.000	1591	1612	1591	1612	22.167.000	1612	22.167.000	1612	22.167.000	
4,5% - 4,99%	1508	2	291.000	1550	4	1571	1592	502.000	1592	1613	1592	1613	72.652.000	1613	72.652.000	1613	72.652.000	
5% - 5,49%	1509	1	74.000	1551	5	1572	1593	552.000	1593	1614	1593	1614	47.943.000	1614	47.943.000	1614	47.943.000	
5,5% - 5,99%	1510	1	86.000	1552	1	1573	1594	89.000	1594	1615	1594	1615	350.734.000	1615	350.734.000	1615	350.734.000	
6% - 6,49%	1511	0	0	1553	0	1574	1595	0	1595	1616	1595	1616	198.283.000	1616	198.283.000	1616	198.283.000	
6,5% - 6,99%	1512	0	0	1554	0	1575	1596	0	1596	1617	1596	1617	78.000.000	1617	78.000.000	1617	78.000.000	
7% - 7,49%	1513	0	0	1555	0	1576	1597	0	1597	1618	1597	1618	20.494.000	1618	20.494.000	1618	20.494.000	
7,5% - 7,99%	1514	0	0	1556	0	1577	1598	0	1598	1619	1598	1619	123.000	1619	123.000	1619	123.000	
8% - 8,49%	1515	0	0	1557	0	1578	1599	0	1599	1620	1599	1620	0	1620	0	1620	0	
8,5% - 8,99%	1516	0	0	1558	0	1579	1600	0	1600	1621	1600	1621	0	1621	0	1621	0	
9% - 9,49%	1517	0	0	1559	0	1580	1601	0	1601	1622	1601	1622	0	1622	0	1622	0	
9,5% - 9,99%	1518	0	0	1560	0	1581	1602	0	1602	1623	1602	1623	0	1623	0	1623	0	
Superior al 10%	1519	0	0	1561	0	1582	1603	0	1603	1624	1603	1624	0	1624	0	1624	0	
Total			483.569.000		3.039	1583		514.385.000		1604		805.000.000		1625		805.000.000		
Tipo de interés medio ponderado de los activos (%)			1,01		9542	9584		1,13		1626		5,83		1627		5,83		
Tipo de interés medio ponderado de los pasivos (%)			0,39		9543	9585		0,63		1627		3,25		1627		3,25		

S.05.5

Denominación del Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA
 Denominación del Compartimento: 0
 Denominación de la Gestora: Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
 Estados agregados: 31/12/2015
 Período: 31/12/2015

OTRA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS CEDIDOS Y PASIVOS

CUADRO F

Concentración	Situación actual		31/12/2015		Situación cierre anual anterior		31/12/2014		Situación inicial		26/12/2008	
	2000	Porcentaje	CNAE	2020	Porcentaje	CNAE	2030	Porcentaje	CNAE	2060	Porcentaje	CNAE
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	2019	1,43		2040	1,4		2070	1,09		2080	2,090	
	Sector: (1)											

(1) Indíquese denominación del sector con mayor concentración

(2) Incluir código CNAE con dos niveles de agregación

S.05.5	
Denominación del fondo	MADRID RESIDENCIAL I FTA
Denominación del compartimento	0
Denominación de la gestora	Titulización de Activos: Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
Estados agregados	
Periodo de la declaración	31/12/2015
Mercados de cotización de los valores emitidos	MADRID RESIDENCIAL I FTA

INFORMACION RELATIVA A LOS PASIVOS EMITIDOS POR EL FONDO

CUADRO G

Divisa / Pasivos emitidos por el Fondo	Situación Actual		Situación Inicial	
	31/12/2015	26/12/2008	31/12/2015	26/12/2008
	Nº de pasivos emitidos	Importe pendiente en Divisa	Importe pendiente en euros	Importe pendiente en euros
Euro - EUR	3000	3090	278.081.000	3350
EELU Dólar - USD	3010	3070	0	3360
Japón Yen - JPY	3020	3080	0	3370
Reino Unido Libra - GBP	3030	3090	0	3380
Otras	3040	0	0	3390
Total	3050	6.077	278.081.000	3300
			6.077	607.700.000

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

D. Jorge Rodrigo Mario Rangel de Alba Brunel
Presidente

D. Salvador Arroyo Rodríguez
Vicepresidente Primero

D^a. Carmen Patricia Armendáriz Guerra

D. Roberto Pérez Estrada

D. Juan Díez-Canedo Ruiz

D. Aurelio Fernández Fernández-Pacheco

D. Miguel Ángel Garza Castañeda

D. Francisco Hernanz Manzano

D. Mario Alberto Maciel Castro

D. Ramón Pérez Hernández

Diligencia que levanta el Secretario Consejero, D. Roberto Pérez Estrada, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de MADRID RESIDENCIAL I, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS correspondientes al ejercicio anual cerrado al 31 de diciembre de 2015, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 30 de marzo de 2016, sus miembros han procedido a suscribir el presente documento.

30 de marzo de 2016

D. Roberto Pérez Estrada
Secretario Consejero