



**D. RAMÓN PÉREZ HERNÁNDEZ, Director General de la mercantil TITULIZACION DE ACTIVOS, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACION, S.A., con CIF A-80352750 y domicilio en Madrid, calle Orense, número 69**

### **CERTIFICA**

Que, en relación con la constitución de “MADRID RESIDENCIAL II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS”:

el texto del Folleto de Emisión registrado con fecha 24 de junio de 2010, coincide exactamente con el que se presenta en el soporte informático que se adjunta a la presente certificación;

### **Y AUTORIZA**

la difusión del texto del citado Folleto de Emisión a través de la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, emite el presente certificado en Madrid, a veinticinco de junio de dos mil diez.

\_\_\_\_\_  
D. Ramón Pérez Hernández  
Director General

**MADRID RESIDENCIAL II**  
**Fondo de Titulización de Activos**  
**FOLLETO DE EMISIÓN**

		<b>Moody's</b>	<b>S&amp;P</b>
<b>Bonos</b>	<b>456.000.000 euros</b>	<b>Aaa</b>	<b>AAA</b>

***respaldados por Certificados de Transmisión de Hipoteca  
emitidos por***

**CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID**

***Agente Financiero***

**CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID**

***Entidad Directora***



***Entidad Suscriptora***



***Fondo de Titulización promovido y administrado por***



Folleto aprobado e inscrito en los registros de la CNMV con fecha 24 de junio de 2010

## **ÍNDICE**

<b>FACTORES DE RIESGO</b> .....	<b>10</b>
1. RIESGOS DERIVADOS DE LA NATURALEZA JURÍDICA Y DE LA ACTIVIDAD DEL EMISOR .....	10
1.1. Naturaleza del Fondo y obligaciones de la Sociedad Gestora.....	10
1.2. Sustitución forzosa de la Sociedad Gestora .....	10
1.3. Concurso de la Sociedad Gestora, del Cedente y de otras entidades .....	10
1.4. Limitación de acciones frente a la Sociedad Gestora .....	11
1.5. Relaciones con terceros .....	12
2. RIESGOS DERIVADOS DE LOS BONOS .....	12
2.1. Liquidez .....	12
2.2. Rentabilidad de los Bonos, vida media y duración de los Bonos .....	12
2.3. Intereses de demora .....	13
2.4. Precio .....	13
2.5. Amortización de los Bonos .....	13
3. RIESGOS DERIVADOS DE LOS ACTIVOS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN .....	13
3.1. Riesgo de impago de los Préstamos Hipotecarios .....	13
3.2. Protección limitada.....	14
3.3. Riesgo de amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios .....	14
3.4. Concentración por localización geográfica de la garantía.....	14
3.5. Concentración por año de formalización del préstamo y valor de Loan To Value ....	14
3.6. Riesgo por cuota creciente .....	15
3.7. Canal de originación.....	15
3.8. Renegociación de los Préstamos Hipotecarios .....	15
4. RIESGOS DERIVADOS DEL CEDENTE.....	15
4.1 Creación de un Sistema Institucional de Protección (Sip) del que formará parte CAJA MADRID .....	15
<b>DOCUMENTO DE REGISTRO DE BONOS DE TITULIZACIÓN (ANEXO VII DEL REGLAMENTO 809/2004)</b> .....	<b>17</b>
1. PERSONAS RESPONSABLES.....	17
1.1. Personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro...17	
1.2. Declaraciones de las personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro .....	17
2. AUDITORES DE CUENTAS .....	17
2.1. Auditores del Fondo .....	17

2.2.	Criterios contables utilizados por el Fondo .....	18
3.	FACTORES DE RIESGO DEL FONDO LIGADOS AL EMISOR .....	18
4.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	18
4.1.	Declaración de que el Emisor se ha constituido como fondo de titulización .....	18
4.2.	Nombre legal y profesional del Emisor .....	18
4.3.	Lugar del registro del Fondo y número de registro .....	18
4.4.	Fecha de Constitución y período de actividad del Fondo.....	19
4.4.1	Fecha de constitución del Fondo.....	19
4.4.2	Período de actividad del Fondo.....	19
4.4.3	Liquidación anticipada y extinción del Fondo .....	19
4.5.	Domicilio, personalidad jurídica y legislación aplicable al Emisor .....	22
4.5.1	Régimen fiscal del Fondo.....	23
4.6.	Descripción del capital autorizado y emitido por el Emisor y del importe de cualquier capital que se haya acordado emitir, el número y las clases de los Bonos que lo integran .....	25
5.	DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA .....	25
5.1.	Breve descripción de las actividades principales del Emisor .....	25
5.2.	Descripción general de las partes de la operación de titulización .....	25
6.	ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN.....	27
6.1.	Gestión, administración y representación del Emisor .....	27
6.2.	Auditoría de cuentas de la Sociedad Gestora.....	27
6.3.	Actividades principales .....	28
6.4.	Existencia o no de participaciones en otras sociedades.....	28
6.5.	Prestamistas de la Sociedad Gestora en más del 10%.....	28
6.6.	Litigios de la Sociedad Gestora.....	28
6.7.	Órganos administrativos, de gestión y de supervisión .....	28
6.8.	Fondos gestionados.....	30
6.9.	Capital Social y Recursos Propios .....	32
6.10.	Principales operaciones con partes vinculadas y conflictos de intereses .....	32
7.	ACCIONISTAS PRINCIPALES.....	32
8.	INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS .....	33
8.1.	Declaración sobre inicio de operaciones y estados financieros del Emisor anteriores a la fecha del Documento de Registro .....	33
8.2.	Información Financiera histórica .....	33

8.3.	Procedimientos judiciales y de arbitraje .....	33
8.4.	Cambio adverso importante en la posición financiera del Fondo .....	33
9.	INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS .....	34
9.1.	Declaraciones o informes atribuidos a una persona en calidad de experto .....	34
9.2.	Información procedente de terceros .....	34
10.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA .....	34
	<b>NOTA DE VALORES .....</b>	<b>35</b>
	<b>(ANEXO XIII DEL REGLAMENTO 809/2004).....</b>	<b>35</b>
1.	PERSONAS RESPONSABLES .....	35
1.1.	Personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores .....	35
1.2.	Declaraciones de las personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores .....	35
2.	FACTORES DE RIESGO DE LOS BONOS .....	35
3.	INFORMACIÓN FUNDAMENTAL .....	35
3.1.	Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la oferta .....	35
3.2.	Descripción de cualquier interés, incluidos los conflictivos, que sea importante para la emisión, detallando las personas implicadas y la naturaleza del interés .....	36
4.	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS BONOS QUE VAN A OFERTARSE Y ADMITIRSE A COTIZACIÓN .....	36
4.1.	Importe total de los Bonos .....	36
4.2.	Descripción del tipo y la clase de los Bonos .....	36
4.2.1	Tipo y clase de los Bonos .....	36
4.2.2	Suscripción de los Bonos .....	37
4.2.3	Entidad Directora .....	37
4.3.	Legislación según la cual se crean los Bonos .....	37
4.4.	Indicación de si los Bonos son nominativos o al portador, y si están en forma de títulos o anotaciones en cuenta .....	37
4.5.	Divisa de la emisión .....	38
4.6.	Clasificación de los Bonos según la subordinación .....	38
4.6.1	Mención simple al número de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de intereses de los Bonos .....	38
4.6.2	Mención simple al número de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de principal de los Bonos .....	38
4.7.	Descripción de los derechos vinculados a los Bonos .....	38
4.8.	Tipo de interés nominal y disposiciones relativas al pago de los intereses .....	39

4.8.1	Fecha de Pago de los intereses .....	42
4.8.2	Agente de Cálculo .....	43
4.9.	Fechas de vencimiento y amortización de los Bonos y del Préstamo B .....	43
4.9.1	Precio de amortización .....	43
4.9.2	Fecha de amortización .....	43
4.9.3	Reglas ordinarias de amortización de los Bonos y del Préstamo B .....	43
4.9.4	Reglas extraordinarias de amortización a prorrata de los Bonos y del principal del Préstamo B .....	44
4.9.5	Fecha de Cobro, Período de Cobro, Fecha de Cálculo, Período de Cálculo y Fecha de Notificación .....	44
4.9.6	Amortización anticipada de los Bonos y del Préstamo B .....	45
4.10.	Indicación del rendimiento .....	45
4.11.	Representación de los tenedores de los Bonos .....	51
4.12.	Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones para la emisión de los Bonos .....	51
4.12.1	Acuerdos sociales .....	51
4.12.2	Registro por la CNMV .....	51
4.12.3	Otorgamiento de la escritura pública de constitución del Fondo .....	51
4.13.	Fecha de emisión de los Bonos .....	52
4.14.	Restricciones a la libre transmisibilidad de los Bonos .....	52
5.	ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN .....	52
5.1.	Mercado en el que se negociarán los Bonos .....	52
5.2.	Agente Financiero y entidad depositaria .....	53
6.	GASTOS DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN .....	55
7.	INFORMACIÓN ADICIONAL .....	56
7.1.	Declaración de la capacidad con la que han actuado los asesores relacionados con la emisión que se mencionan en la Nota de Valores .....	56
7.2.	Otra información de la Nota de Valores que haya sido auditada o revisada por auditores .....	56
7.3.	Declaraciones o informes atribuidos a una persona en calidad de experto .....	56
7.4.	Informaciones procedentes de terceros .....	56
7.5.	Calificaciones de solvencia asignadas por las Agencias de Calificación .....	56
<b>MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES (ANEXO VIII DEL REGLAMENTO 809/2004) .....</b>		<b>59</b>
1.	BONOS	59
1.1.	Importe mínimo de la emisión .....	59

1.2.	Confirmación de que la información relativa a una empresa o deudor que no participen en la emisión se ha reproducido exactamente .....	59
2.	ACTIVOS SUBYACENTES.....	59
2.1.	Confirmación sobre la capacidad de los activos titulizados de producir los fondos pagaderos a los Bonos .....	59
2.2.	Activos que respaldan la emisión.....	60
2.2.1	Jurisdicción legal por la que se rigen los activos que van a ser titulizados.....	61
2.2.2	Características generales de los Deudores .....	61
2.2.3	Naturaleza legal de los activos.....	74
2.2.4	Fechas en relación a los activos .....	74
2.2.5	Importe de los activos .....	74
2.2.6	Ratio del principal de los Préstamos Hipotecarios o nivel de garantía .....	74
2.2.7	Método de creación de activos.....	76
2.2.8	Indicación de declaraciones y garantías dadas al Emisor en relación con los activos .....	82
2.2.9	Sustitución de los activos titulizados .....	87
2.2.10	Pólizas de seguros en relación con los Préstamos Hipotecarios .....	88
2.2.11	Información relativa a los deudores en los casos en los que los activos titulizados comprendan obligaciones de cinco o menos deudores que sean personas físicas o si un deudor representa el 20% o más de los activos o si un deudor supone una parte sustancial de los activos .....	89
2.2.12	Detalle de la relación, si es importante para la emisión, entre el Emisor, el garante y deudor.....	89
2.2.13	Si los activos comprenden activos de renta fija, descripción de las condiciones principales .....	89
2.2.14	Si los activos comprenden valores de renta variable, descripción de las condiciones principales .....	89
2.2.15	Si los activos comprenden valores de renta variable, que no se negocien en un mercado regulado o equivalente, en el caso de que representen más del 10% de los activos titulizados, descripción de las condiciones principales .....	89
2.2.16	Informe de evaluación de la propiedad y los flujos de tesorería/ingresos en los casos en los que una parte importante de los activos esté asegurada .....	89
2.3.	Activos activamente gestionados que respaldan la emisión.....	89
2.4.	Declaración en caso de que el Emisor se proponga emitir nuevos valores respaldados por los mismos activos, y descripción de cómo se informará a los tenedores de esa clase .....	89
3.	ESTRUCTURA Y TESORERÍA .....	89
3.1.	Descripción de la estructura de la operación .....	89

3.2.	Descripción de las entidades que participan en la emisión y descripción de las funciones que deben ejercer .....	91
3.3.	Descripción del método y de la fecha de la venta, transferencia, novación o asignación de los activos o de cualquier derecho y/u obligación en los activos al Fondo .....	91
3.3.1	Términos generales de la emisión y suscripción de los Certificados .....	91
3.3.2	Precio de emisión de los Certificados .....	92
3.3.3	Descripción de derechos conferidos al Fondo por la suscripción de los Certificados sobre los Préstamos Hipotecarios .....	92
3.3.4	Representación de los Certificados y depósito del Título Múltiple .....	93
3.3.5	Otras condiciones derivadas del régimen legal de los Certificados .....	93
3.3.6	Notificación a los Deudores Hipotecarios.....	94
3.4.	Explicación del flujo del Fondo .....	94
3.4.1	Cómo los flujos de los activos servirán para cumplir las obligaciones del Emisor con sus acreedores .....	94
3.4.2	Información sobre toda mejora de crédito.....	95
3.4.3	Detalles de cualquier financiación de deuda subordinada.....	98
3.4.4	Parámetros para la inversión de excedentes temporales de liquidez y descripción de las partes responsables de tal inversión.....	102
3.4.5	Cómo se perciben los pagos relativos a los activos .....	104
3.4.6	Orden de prelación de pagos efectuados por el Emisor .....	104
3.4.7	Otros acuerdos de los que dependen los pagos de intereses y del principal a los inversores y al prestamista bajo el Préstamo B .....	111
3.5.	Nombre, dirección, y actividades económicas significativas de los creadores de los activos titulizados.....	118
3.6.	Rendimiento y/o reembolso de los valores con otros que no son activos del Emisor .....	121
3.7.	Administrador, agente de cálculo o equivalente.....	121
3.7.1	Administración y custodia de los Préstamos Hipotecarios y depósito de los Certificados .....	121
3.7.2	Descripción de las funciones y responsabilidades asumidas por la Sociedad Gestora en la gestión y representación legal del Fondo y en la de los titulares de los Bonos .....	130
3.8.	Nombre, dirección y breve descripción de cualquier contrapartida por operaciones de permuta, de crédito, de liquidez o de cuentas .....	133
4.	INFORMACIÓN POST-EMISIÓN.....	133
4.1.	Indicación de si se propone proporcionar información post-emisión relativa a los Bonos que deben admitirse a cotización y sobre el rendimiento de la garantía subyacente. En los casos en que el Emisor haya indicado que se propone facilitar	

esa información, especificación de la misma, donde puede obtenerse y la frecuencia con la que se facilitará .....	133
4.1.1 Formulación, verificación y aprobación de cuentas anuales y demás documentación contable del Fondo.....	133
4.1.2 Obligaciones y plazos previstos para la puesta a disposición del público y remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores de la información periódica de la situación económico-financiera del Fondo.....	134
4.1.3 Otras obligaciones de comunicación ordinarias, extraordinarias y de hechos relevantes .....	135
<b>GLOSARIO DE TÉRMINOS .....</b>	<b>138</b>

El presente documento constituye un folleto informativo (el “**Folleto**”) registrado ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, conforme a lo previsto en el Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004 (el “**Reglamento 809/2004**”), comprensivo de:

- a) una descripción de los principales factores de riesgo ligados al emisor, a los bonos y a los activos que respaldan la emisión (los “**Factores de Riesgo**”);
- b) un documento de registro de bonos de titulización, elaborado conforme al Anexo VII de dicho Reglamento 809/2004 (el “**Documento de Registro**”);
- c) una nota de valores, elaborada conforme al Anexo XIII de dicho Reglamento 809/2004 (la “**Nota de Valores**”);
- d) un módulo adicional a la Nota de Valores, elaborado conforme al Anexo VIII de dicho Reglamento 809/2004 (el “**Módulo Adicional**”); y
- e) un glosario de términos (el “**Glosario de Términos**”).

## **FACTORES DE RIESGO**

### **1. RIESGOS DERIVADOS DE LA NATURALEZA JURÍDICA Y DE LA ACTIVIDAD DEL EMISOR**

#### **1.1. Naturaleza del Fondo y obligaciones de la Sociedad Gestora**

El Fondo constituirá un patrimonio separado, con carácter cerrado, carente de personalidad jurídica que, de conformidad con el Real Decreto 926/1998, será gestionado por una sociedad gestora de fondos de titulización. El Fondo sólo responderá por sus obligaciones frente a sus acreedores con su patrimonio.

La Sociedad Gestora desempeñará para el Fondo aquellas funciones que se le atribuyen en el Real Decreto 926/1998 y, entre ellas, la defensa de los intereses de los titulares de los Bonos como gestora de negocios ajenos, sin que exista ningún sindicato de bonistas. De esta forma, la capacidad de defensa de los intereses de los titulares de los Bonos depende de los medios de la Sociedad Gestora.

#### **1.2. Sustitución forzosa de la Sociedad Gestora**

Conforme al artículo 19 del Real Decreto 926/1998, cuando la Sociedad Gestora hubiera sido declarada en concurso, y sin perjuicio de los efectos de dicha situación concursal descritos posteriormente, o fuera revocada su autorización, deberá proceder a encontrar una sociedad gestora que la sustituya. Siempre que en este caso hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución y no se hubiera encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la administración y representación del Fondo, o en ese plazo la CNMV no considerara idónea la propuesta, se procederá a la liquidación anticipada del Fondo y a la amortización de los Bonos y del Préstamo B, de acuerdo con lo previsto en el presente Folleto.

#### **1.3. Concurso de la Sociedad Gestora, del Cedente y de otras entidades**

El concurso de cualquiera de los sujetos intervinientes (sea CAJA MADRID, la Sociedad Gestora o cualquier otra entidad contraparte del Fondo) podría afectar a sus relaciones contractuales con el Fondo, de conformidad con lo previsto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (la “**Ley Concursal**”).

En este sentido, en caso de que la Sociedad Gestora sea declarada en concurso, ésta deberá ser sustituida por otra sociedad gestora conforme a lo previsto en el apartado anterior del presente Folleto y en los artículos 18 y 19 del Real Decreto 926/1998.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de declaración de concurso de la Sociedad Gestora, los bienes pertenecientes al Fondo que se encuentren en poder de la Sociedad Gestora y sobre los cuales ésta no tenga derecho de uso, garantía o retención -salvo el dinero por su carácter fungible- que existieren en la masa se considerarán de dominio del Fondo, debiendo entregarse por la administración concursal a solicitud de la Sociedad Gestora (o de la sociedad gestora que le sustituya) en representación del Fondo. La estructura de la

operación de titulización de activos contemplada no permite, salvo incumplimiento de las partes, que existan cantidades en metálico que pudieran integrarse en la masa de la Sociedad Gestora ya que las cantidades correspondientes a ingresos del Fondo deben ser ingresadas, en los términos previstos en el presente Folleto, en las cuentas abiertas en distintas entidades financieras a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora (que intervendrá en la apertura de dichas cuentas, no ya como simple mandataria del Fondo, sino como representante legal del mismo, por lo que el Fondo gozaría al respecto de un derecho de separación absoluto, en los términos previstos en los artículos 80 y 81 de la Ley Concursal).

En caso de concurso de CAJA MADRID, el negocio de emisión de los Certificados sólo podrá ser rescindido o impugnado al amparo de lo previsto en el artículo 71 de la Ley Concursal, por la administración concursal, que tendrá que demostrar la existencia de fraude en dicho negocio de emisión, de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Quinta, apartados 2 (párrafo tercero) y 4 de la Ley 3/1994, de 14 de abril, que adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria e introduce otras modificaciones relativas al sistema financiero (la “**Ley 3/1994**”), y en el artículo 15 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, que regula el mercado hipotecario (la “**Ley del Mercado Hipotecario**”), tal y como han quedado redactados por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria (la “**Ley 41/2007**”).

En el supuesto de que se declare el concurso de CAJA MADRID conforme a la Ley Concursal, el Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, tendrá derecho de separación sobre el Título Múltiple en los términos previstos en los artículos 80 y 81 de la Ley Concursal. Además, el Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, tendrá derecho a obtener de CAJA MADRID las cantidades que resulten de los Certificados, ya que dichas cantidades se considerarán como propiedad del Fondo y, por lo tanto, deberán ser transmitidas a la Sociedad Gestora en representación del Fondo. Ello no obstante, no cabe descartar que dicho derecho de separación no pueda ser ejercitado respecto de (i) las cantidades manejadas por CAJA MADRID, por cuenta del Fondo, en el ejercicio de su función de gestión de cobros de los Préstamos Hipotecarios; y (ii) el dinero depositado en la cuenta del Fondo abierta en CAJA MADRID, en ambos casos con anterioridad a la fecha de declaración de concurso, por su carácter fungible y la consiguiente confusión patrimonial. Los mecanismos que atenúan el mencionado riesgo se describen en los apartados 3.4.4.1 (Cuenta de Tesorería), 3.4.5 (Cómo se perciben los pagos relativos a los activos) y 3.7.1 (Administración y custodia de los Préstamos Hipotecarios y depósito de los Certificados) del Módulo Adicional.

#### **1.4. Limitación de acciones frente a la Sociedad Gestora**

Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores ordinarios del Fondo no tendrán acción contra la Sociedad Gestora, sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto.

## **1.5. Relaciones con terceros**

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, contratará con terceros la prestación de servicios en relación con los Bonos y celebrará determinados contratos con objeto de consolidar la estructura financiera del Fondo. Estos incluyen el servicio de administración de los Certificados contenido en la Escritura de Constitución, el Contrato de Préstamo B, el Contrato de Préstamo Cupón Corrido, el Contrato de Crédito Subordinado, el Contrato de Préstamo para constitución del Fondo de Reserva, el Contrato de Permuta Financiera de Intereses, el Contrato de Servicios Financieros y el Contrato de Dirección y Suscripción.

Los titulares de los Bonos podrían verse perjudicados en el caso de que cualquiera de las referidas partes incumpliera las obligaciones asumidas en virtud de cualquiera de los contratos anteriores. Sin embargo la Sociedad Gestora en representación del Fondo, defenderá los intereses de los tenedores de los Bonos, extremando los niveles de diligencia, información y defensa de los intereses de aquellos.

## **2. RIESGOS DERIVADOS DE LOS BONOS**

### **2.1. Liquidez**

No existe garantía de que para los Bonos llegue a producirse en el mercado una negociación con una frecuencia o volumen mínimo.

No existe ninguna entidad que vaya a intervenir en la contratación secundaria, dando liquidez a los Bonos mediante el ofrecimiento de contrapartida.

Además, en ningún caso el Fondo podrá recomprar los Bonos a los titulares de éstos, aunque sí podrán ser amortizados anticipadamente en su totalidad en caso de liquidación anticipada en los términos establecidos en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

### **2.2. Rentabilidad de los Bonos, vida media y duración de los Bonos**

El cálculo de la tasa interna de rentabilidad (“**TIR**”) para el tomador de cada Bono que se recoge en el apartado 4.10. de la Nota de Valores, está sujeto, entre otros, a los tipos de interés futuros del mercado, dado el carácter variable del Tipo de Interés Nominal de los Bonos, y a hipótesis de tasas de amortización anticipada y de morosidad de los Préstamos Hipotecarios que pueden no cumplirse.

Asimismo, el cálculo de la vida media y de la duración de los Bonos recogido en el apartado 4.10 de la Nota de Valores está sujeto, entre otras, a hipótesis de tasas de amortización anticipada y morosidad de los Préstamos Hipotecarios que pueden no cumplirse. El cumplimiento de la tasa de amortización anticipada está influenciado por una variedad de factores demográficos, económicos y sociales tales como la estacionalidad, los tipos de interés del mercado, la situación laboral y económica de los Deudores Hipotecarios y el nivel general de la actividad económica, que impiden su previsibilidad.

### **2.3. Intereses de demora**

La existencia de retrasos en el pago de los intereses o el principal a los titulares de los Bonos no dará lugar en ningún caso al devengo de intereses de demora a su favor.

### **2.4. Precio**

El Cedente se ha comprometido de forma irrevocable a suscribir íntegramente la Emisión de Bonos. El Cedente ha declarado que, una vez suscritos los Bonos, su intención es su utilización como activos de garantía en operaciones de crédito del Eurosistema, sin que ello suponga limitación alguna para cualquier otro uso de los mismos o su eventual enajenación.

Dado que la Emisión será suscrita íntegramente por el Cedente y, en consecuencia, su precio no estará sujeto a contraste mediante transacción en mercado, no se puede afirmar que las condiciones económicas de los Bonos correspondan a las que pudieran estar vigentes en el mercado secundario en la Fecha de Constitución. Dicha consideración sobre la valoración de los Bonos se realiza a los efectos de informar a terceros, en particular a inversores o tomadores de los Bonos en concepto de garantía, como es el caso del Banco Central Europeo en operaciones de crédito del Eurosistema.

### **2.5. Amortización de los Bonos**

La amortización de los Bonos podría verse afectada como consecuencia de que el 35,13% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los préstamos hipotecarios seleccionados para su cesión al Fondo que componen la cartera auditada posee un sistema de amortización de cuota creciente. Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.2.2. del Módulo Adicional, un 23,86% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los préstamos hipotecarios seleccionados para su cesión al Fondo tiene un vencimiento superior a 432 meses (esto es, 36 años).

## **3. RIESGOS DERIVADOS DE LOS ACTIVOS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN**

### **3.1. Riesgo de impago de los Préstamos Hipotecarios**

Los titulares de los Bonos correrán con el riesgo de impago de los Préstamos Hipotecarios, teniendo en cuenta siempre la protección ofrecida por los mecanismos de mejora de crédito a los que se hace referencia en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional.

CAJA MADRID, en su condición de Cedente y de acuerdo con el artículo 348 del Código de Comercio, responderá ante el Fondo exclusivamente de la existencia y legitimidad de los Préstamos Hipotecarios y de los Certificados, en los términos y condiciones declarados en la Escritura de Constitución y que se recogen en el presente Folleto, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión pero no asumirá responsabilidad alguna por el impago de los Deudores Hipotecarios, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios, o por la solvencia de los mismos. Tampoco asumirá en cualquier otra forma, responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales, ni incurrirá en pactos de recompra de los Certificados, ni en virtud de la Escritura de Constitución, ni del presente Folleto, ni de ningún otro pacto

o contrato. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de CAJA MADRID relativas a la sustitución de los Certificados que no se ajusten a las declaraciones recogidas en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional, en relación con los compromisos establecidos en los apartados 2.2.9 y 3.7.1 del Módulo Adicional.

Los Bonos no representan ni constituyen una obligación de CAJA MADRID ni de la Sociedad Gestora. No existen otras garantías concedidas por entidad pública o privada alguna, incluyendo CAJA MADRID, la Sociedad Gestora, y cualquier empresa afiliada o participada por cualquiera de los anteriores.

### **3.2. Protección limitada**

Una inversión en Bonos puede verse afectada, entre otros factores, por un deterioro de las condiciones económicas generales que tenga un efecto negativo sobre los pagos de los Préstamos Hipotecarios que respaldan la emisión de los Bonos por el Fondo. En el caso de que los impagos alcanzaran un nivel elevado, se podría reducir, o incluso agotar, la protección limitada contra las pérdidas en la cartera de Préstamos Hipotecarios de la que disfrutaban los Bonos como resultado de la existencia de las operaciones de mejora de crédito enumeradas en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional.

### **3.3. Riesgo de amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios**

Los Certificados son susceptibles de ser amortizados anticipadamente cuando los Deudores Hipotecarios reembolsen anticipadamente la parte del capital pendiente de amortizar de los Préstamos Hipotecarios, en los términos previstos en cada una de sus escrituras de concesión, o en caso de ser subrogada CAJA MADRID en los correspondientes Préstamos Hipotecarios por otra entidad financiera habilitada al efecto, con sujeción a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios en su redacción vigente o en virtud de cualquier otra causa que produzca el mismo efecto.

El riesgo que supondrá dicha amortización anticipada se traspasará en cada Fecha de Pago a los titulares de los Bonos conforme a las reglas de amortización descritas en el apartado 4.9 de la Nota de Valores.

### **3.4. Concentración por localización geográfica de la garantía**

Tal como se detalla en el apartado 2.2.2. del Módulo Adicional, en relación con la localización geográfica de los inmuebles hipotecados en garantía de los préstamos seleccionados para su cesión al Fondo que componen la cartera auditada, existe una mayor concentración de dicha ubicación en la provincia de Madrid, con un porcentaje de Saldo Nominal Pendiente de Cobro sobre la cartera total del 49,63%.

### **3.5. Concentración por año de formalización del préstamo y valor de Loan To Value**

Tal como se detalla en el apartado 2.2.2. del Módulo Adicional, los préstamos hipotecarios seleccionados para su cesión al Fondo que componen la cartera auditada y que fueron formalizados en los años 2006, 2007 y 2008 constituyen el 88,13% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro, siendo, además, el Loan To Value (“LTV”) individual de

cada uno de los préstamos superior a 80%. Asimismo, el Loan To Value (“LTV”) medio ponderado de estos préstamos es de 88,35% y el Loan To Value (“LTV”) medio ponderado de la cartera auditada es de 90,80%. Un 5,19% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de la cartera tiene un Loan To Value (“LTV”) superior al 100%.

### **3.6. Riesgo por cuota creciente**

Tal como se detalla en el apartado 2.2.2. del Módulo Adicional, el sistema de amortización de un 35,13% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los préstamos hipotecarios seleccionados para su cesión al Fondo que componen la cartera auditada consiste en un sistema de amortización de cuota creciente, con una progresión geométrica de 1,01 o 1,02 anual.

### **3.7. Canal de originación**

Tal como se detalla en el apartado 2.2.2. del Módulo Adicional, un 25,45% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los préstamos hipotecarios que componen la cartera auditada corresponde a préstamos originados a través de agencias de Mapfre o Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIs), Las funciones de estos intermediarios son meramente comerciales, aplicándose en todo caso la política de concesión de préstamos de CAJA MADRID, tal y como esta se describe en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional.

### **3.8. Renegociación de los Préstamos Hipotecarios**

De acuerdo con lo establecido en el apartado 3.7.1. del Módulo Adicional, las renegociaciones de los Préstamos Hipotecarios en mora llevadas a cabo por CAJA MADRID se realizarán de acuerdo con lo previsto en la sección 2 del apartado 3.7.1. del Módulo Adicional, no siendo, por tanto, de aplicación los límites previstos en las secciones 6, 7 y 8 del referido apartado.

Asimismo, en el contexto de la renegociación de los Préstamos Hipotecarios en mora: (i) las modificaciones pactada por CAJA MADRID podrán provocar que el préstamo afectado no se ajuste a las declaraciones y garantías recogidas en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional; y (ii) la Sociedad Gestora no podrá dejar en suspenso o cancelar la habilitación concedida a CAJA MADRID en virtud del apartado 3.7.1. del Módulo Adicional, todo ello sin perjuicio de las obligaciones de diligencia impuestas a CAJA MADRID como administrador de los Préstamos Hipotecarios.

## **4. RIESGOS DERIVADOS DEL CEDENTE**

### **4.1 Creación de un Sistema Institucional de Protección (Sip) del que formará parte CAJA MADRID**

Con fecha 14 de junio de 2010, el Consejo de Administración de CAJA MADRID ha aprobado un protocolo de integración en el que se determinan las bases para la formación de un grupo contractual (el “Grupo”) entre CAJA MADRID y otras cajas. Una descripción más detallada de las características principales de este proceso de creación de este grupo se encuentra en el apartado 3.5 del Módulo Adicional.

En relación con lo anterior, y a fecha de registro de este Folleto en CNMV, no cabe anticipar el efecto, que, en su caso, podría tener la formación del Grupo en los contratos y acuerdos de los que es parte CAJA MADRID en relación con el Fondo y los Préstamos Hipotecarios. Asimismo, tampoco es posible anticipar el impacto que la creación del referido Grupo pudiese tener en las calificaciones otorgadas por las Agencias de Calificación al Cedente.

## **DOCUMENTO DE REGISTRO DE BONOS DE TITULIZACIÓN (ANEXO VII DEL REGLAMENTO 809/2004)**

### **1. PERSONAS RESPONSABLES**

#### **1.1. Personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro**

D. Ramón Pérez Hernández, actuando en su condición de Director General de TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T., S.A. (la “**Sociedad Gestora**”), en virtud de escritura de poder de 18 de abril de 2002 otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti con el número 737 de su protocolo y de forma especial para la constitución del fondo de titulización de activos MADRID RESIDENCIAL II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (el “**Fondo**” o el “**Emisor**”) en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en su reunión de 30 de abril de 2010, en nombre y representación de la Sociedad Gestora, con domicilio social en Madrid (España), calle Orense, número 69.

#### **1.2. Declaraciones de las personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro**

D. Ramón Pérez Hernández, en nombre y representación de la Sociedad Gestora, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para asegurarse de que es así, la información contenida en el presente Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos, no incurriendo en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

### **2. AUDITORES DE CUENTAS**

#### **2.1. Auditores del Fondo**

De conformidad con lo previsto en el apartado 4.4.2 del presente Documento de Registro, el Fondo carece de información financiera histórica.

Durante la vigencia de la operación, las cuentas del Fondo serán objeto de verificación y revisión anual por auditores de cuentas. Las cuentas del Fondo y el informe de auditoría serán depositados en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”).

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en su reunión del día 30 de abril de 2010 ha designado a KPMG Auditores, S.L. (“**KPMG**” o los “**Auditores**”), cuyos datos se recogen en el apartado 5.2 del presente Documento de Registro, como auditora del Fondo sin especificar el número de períodos contables para los cuales ha sido designada. En caso de que exista un acuerdo posterior de la Sociedad Gestora para la designación de nuevos auditores del Fondo, se comunicaría a la CNMV, a las Agencias de Calificación y a los titulares de los Bonos, de conformidad con lo previsto en el apartado 4.1.3 del Módulo Adicional.

## **2.2. Criterios contables utilizados por el Fondo**

El Fondo realizará la imputación de ingresos y gastos de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.

Los períodos contables del Fondo comenzarán el 1 de enero y terminarán el 31 de diciembre de cada año, excepto el primer período contable, que comenzará en la Fecha de Constitución y terminará el 31 de diciembre de 2010, y el último, que finalizará en la fecha en que tenga lugar la extinción del Fondo.

El resultado neto en cada ejercicio deberá ser nulo.

## **3. FACTORES DE RIESGO DEL FONDO LIGADOS AL EMISOR**

Los factores de riesgo ligados al Fondo aparecen detallados en el apartado 1 de los Factores de Riesgo.

## **4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR**

### **4.1. Declaración de que el Emisor se ha constituido como fondo de titulización**

El Emisor será un Fondo de Titulización de Activos que se constituirá conforme a la legislación española.

### **4.2. Nombre legal y profesional del Emisor**

La denominación del Emisor será “MADRID RESIDENCIAL II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS”.

### **4.3. Lugar del registro del Fondo y número de registro**

La Sociedad Gestora hace constar que ni la constitución del Fondo, ni la emisión de los Bonos, serán objeto de inscripción en ningún Registro Mercantil español, a tenor de la facultad potestativa contenida en el artículo 5.4 del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulización (el “**Real Decreto 926/1998**”), sin perjuicio del registro del presente Folleto por la CNMV, el cual se produce con fecha 24 de junio de 2010, y del depósito en dicha Comisión, para su incorporación a sus registros públicos, de una copia de la escritura de constitución del Fondo, de cesión por CAJA MADRID de los Préstamos Hipotecarios mediante la emisión por éste y la suscripción por el Fondo de los Certificados y de emisión por el Fondo de los Bonos (la “**Escritura de Constitución**”) en los términos previstos en el artículo 6 del Real Decreto 926/1998, cuyo contenido coincidirá con lo establecido en el presente Folleto y con el del proyecto de Escritura de Constitución presentado a la CNMV, sin que en ningún caso, los términos de la Escritura de Constitución contradigan, modifiquen, alteren o invaliden el contenido del presente Folleto.

La Escritura de Constitución podrá ser modificada en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, tal y como esta ha sido modificada por la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2009 de 29 de junio (“**Ley 19/1992**”). La Escritura de Constitución también podrá ser objeto de subsanación a instancia de la CNMV.

#### **4.4. Fecha de Constitución y período de actividad del Fondo**

##### **4.4.1 Fecha de constitución del Fondo**

La Sociedad Gestora y CAJA MADRID procederán, una vez producido el registro del presente Folleto, a otorgar el 29 de junio de 2010 (la “**Fecha de Constitución**”) la Escritura de Constitución, en los términos previstos en el artículo 6 del Real Decreto 926/1998.

##### **4.4.2 Período de actividad del Fondo**

El período de actividad del Fondo se extenderá desde la Fecha de Constitución prevista en el apartado anterior hasta la fecha de vencimiento legal del Fondo, en la cual se producirá la extinción del Fondo, prevista para el 22 de febrero de 2052 (que coincide con la Fecha de Pago inmediatamente posterior a la fecha correspondiente a añadir treinta y seis (36) meses a la fecha de vencimiento del Préstamo Hipotecario con el vencimiento más largo) o si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil (la “**Fecha de Vencimiento Legal**”), sin perjuicio de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, con anterioridad a dicha fecha, pueda proceder a la liquidación anticipada del Fondo conforme a lo establecido en el apartado siguiente.

##### **4.4.3 Liquidación anticipada y extinción del Fondo**

No obstante lo anterior, en virtud de lo que se establecerá en la Escritura de Constitución y de conformidad con lo establecido en el presente Folleto, la Sociedad Gestora estará facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada de la totalidad de la emisión de Bonos, así como la totalidad del principal pendiente de amortizar del Préstamo B, cuando en una Fecha de Pago (tal y como dicho concepto se define en el apartado 4.8.1 de la Nota de Valores) la suma del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados el último día del Período de Cálculo inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en cuestión sea inferior al diez por ciento (10%) del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados en la Fecha de Constitución, siempre y cuando (i) se hayan obtenido las autorizaciones necesarias para ello de las autoridades competentes; y (ii) la liquidación de los Certificados pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes del Fondo frente a los titulares de los Bonos y frente al otorgante del Préstamo B, de acuerdo con lo establecido en este apartado, y respetando los pagos anteriores a éstos cuyo orden de prelación sea preferente conforme al Orden de Prolación de Pagos de Liquidación.

Se entenderá, en todo caso, como obligaciones de pago derivadas de los Bonos en la fecha de liquidación anticipada, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos, más los intereses devengados y no pagados hasta esa fecha, cantidades que a todos los efectos

legales se reputarán en esa fecha, vencidas y exigibles. Igualmente, se entenderán, en todo caso, como obligaciones de pago derivadas del Préstamo B en la fecha de liquidación anticipada, el saldo de principal pendiente de amortizar, más los intereses devengados y no pagados hasta esa fecha, cantidades que a todos los efectos legales se reputarán en esa fecha, vencidas y exigibles.

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación anticipada del Fondo, conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional, en los siguientes supuestos, informándose previamente a la CNMV y a las Agencias de Calificación en caso de producirse alguno de ellos:

- (i) Cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, concurren circunstancias excepcionales que hagan imposible, o de extrema dificultad, el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo.
- (ii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora se disolviese, le fuera retirada su autorización, o fuera declarada en concurso y habiendo transcurrido el plazo que reglamentariamente estuviera establecido al efecto, o en su defecto, cuatro (4) meses, sin haber designado una nueva sociedad gestora de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.7.2.2 del Módulo Adicional.
- (iii) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con los Bonos o el Préstamo B, o se prevea que se va a producir.
- (iv) Cuando se produzca una modificación en la normativa fiscal, de conformidad con la normativa aplicable al Fondo y a los Bonos que, a juicio de la Sociedad Gestora, afecte significativamente y de forma negativa al equilibrio financiero del Fondo.
- (v) Cuando transcurran treinta (30) meses desde la Fecha de Pago inmediata siguiente a la fecha de vencimiento del Préstamo Hipotecario con vencimiento más largo, aunque se encontraran aún débitos pendientes de cobro.
- (vi) En el supuesto de que la totalidad de los titulares de los Bonos y las contrapartidas del Fondo bajo el Contrato de Préstamo B, el Contrato de Crédito Subordinado, el Contrato de Préstamo Cupón Corrido y el Contrato de Préstamo para constitución del Fondo de Reserva notifiquen a la Sociedad Gestora su interés en la amortización total de los Bonos, la Sociedad Gestora como representante del Fondo, podrá proceder a la liquidación anticipada del mismo.

El Fondo se extinguirá en todo caso a consecuencia de las siguientes circunstancias:

- (i) Cuando se amorticen íntegramente los Certificados. En el supuesto de que hayan vencido todos los Certificados y existan importes pendientes de cobro de los mismos y obligaciones pendientes de pago a los titulares de los Bonos o al titular o a los titulares del Préstamo B, el Fondo se extinguirá en la Fecha de Pago inmediata siguiente a los treinta y seis (36) meses desde la fecha de vencimiento del Préstamo Hipotecario con el vencimiento más largo, es decir, el 19 de enero de 2049, o si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil, lo que coincidirá con la Fecha de Vencimiento Legal.

- (ii) Cuando se amorticen íntegramente los Bonos y el Préstamo B.
- (iii) Por la finalización del procedimiento de liquidación anticipada.
- (iv) En el supuesto de que no se confirme como definitiva el 29 de junio de 2010 (la “**Fecha de Suscripción**”), alguna de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación. En este caso, se considerarán asimismo resueltas la constitución del Fondo, la emisión y suscripción de los Certificados, los Contratos del Fondo y la emisión de los Bonos.

En este supuesto de resolución anticipada del Fondo, el Cedente asumirá el compromiso de hacer frente a aquellos Gastos Iniciales en los que se haya incurrido para la constitución del Fondo.

En el proceso de liquidación del Fondo, la Sociedad Gestora realizará, en su caso, las siguientes actividades:

- (i) Procederá a vender los activos del Fondo, para lo que recabará oferta de, al menos, cinco (5) entidades de entre las más activas en la compraventa de estos activos que, a su juicio, puedan dar valor de mercado. El precio inicial para la venta de la totalidad de los Certificados no será inferior a la suma de (a) el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados más (b) los intereses devengados y no cobrados de los Préstamos Hipotecarios a que correspondan, si bien, con independencia de que se alcance o no dicho importe, la Sociedad Gestora estará obligada a aceptar la mejor oferta recibida por los activos ofertados por dichas entidades que cubran su valor de mercado. Para la fijación del valor de mercado la Sociedad Gestora podrá obtener los informes de valoración que juzgue necesarios. La designación de las entidades independientes que vayan a emitir los informes de valoración será comunicada a la CNMV y a las Agencias de Calificación.

En el supuesto de que el Fondo se liquidara, CAJA MADRID tendrá un derecho de tanteo para recuperar los Certificados que queden pendientes de amortizar en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora y de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior. El anterior derecho de tanteo no implica, en ningún caso, un pacto o declaración de recompra de los Certificados otorgado por CAJA MADRID. Para el ejercicio de dicho derecho de tanteo, CAJA MADRID dispondrá de un plazo de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique las condiciones en que se procederá a la enajenación de los Certificados, debiendo igualar, al menos, la mejor de las ofertas efectuadas por terceros.

- (ii) Procederá a cancelar aquellos contratos que no resulten necesarios para el proceso de liquidación del Fondo.

- (iii) Procederá a vender los demás bienes que permanezcan en el activo del Fondo. La Sociedad Gestora estará facultada para aceptar aquellas ofertas que, a su juicio, cubran el valor de mercado del bien de que se trate y se paguen al contado. Para la fijación del valor de mercado, la Sociedad Gestora podrá obtener los informes de valoración que juzgue necesarios.

- (iv) La Sociedad Gestora, una vez efectuada la reserva para hacer frente a los gastos que se ocasionen con motivo de la liquidación y extinción del Fondo (la “**Reserva para**

**Gastos de Extinción”**), aplicará todas las cantidades que vaya obteniendo por la enajenación de los activos del Fondo, junto con el resto de los Recursos Disponibles que tuviera el Fondo en ese momento, al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y según el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional, existiera algún remanente, éste será abonado al Cedente. En el caso de que el remanente no fuera cantidad líquida por corresponder a Certificados cuyos Préstamos Hipotecarios se encontrasen pendientes de resolución de procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago por algún Deudor Hipotecario, su continuación será asumida por el Cedente y el producto de su resolución será a favor de éste.

En todo caso, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y en representación del Fondo, no procederá a la extinción del Fondo y a la cancelación de su inscripción en los registros administrativos que corresponda hasta que no haya procedido a la liquidación de los activos remanentes del Fondo y a la distribución de los Recursos Disponibles, siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, o se haya alcanzado la Fecha de Vencimiento Legal.

Dentro del plazo de seis (6) meses desde la liquidación de los activos remanentes del Fondo y la distribución de los Recursos Disponibles, la Sociedad Gestora otorgará un acta notarial declarando (i) extinguido el Fondo, así como las causas previstas en el presente Folleto que motivaron su extinción, (ii) el procedimiento de comunicación a los tenedores de los Bonos y a la CNMV llevado a cabo, y (iii) la distribución de los Recursos Disponibles siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la CNMV.

#### **4.5. Domicilio, personalidad jurídica y legislación aplicable al Emisor**

El Fondo se constituirá en España, al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998.

El Fondo constituirá un patrimonio separado, con carácter cerrado, carente de personalidad jurídica que, de conformidad con el Real Decreto 926/1998, será gestionado por la Sociedad Gestora. Corresponderán a la Sociedad Gestora la constitución, administración y representación del Fondo, así como, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos y los restantes acreedores ordinarios del Fondo. El Fondo sólo responderá por sus obligaciones frente a sus acreedores con su patrimonio.

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos se llevarán a cabo al amparo de lo previsto en la legislación española y, en concreto, de acuerdo con (i) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollan; (ii) la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación; (iii) la Ley 3/1994 y, en particular, su Disposición Adicional Quinta; (iv) la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en su redacción actual (la “**Ley del Mercado de Valores**”), en lo referente a su supervisión, inspección y sanción y para todo aquello que resulte de aplicación; y (v) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

El presente Documento de Registro se ha elaborado siguiendo el esquema previsto en el Reglamento 809/2004.

El Fondo estará domiciliado en Madrid (España), calle Orense número 69 y el número de teléfono de contacto será +34 91 702 08 08.

#### **4.5.1 Régimen fiscal del Fondo**

Se describe a continuación un breve extracto del régimen fiscal general aplicable al Fondo y que ha de entenderse sin perjuicio de las peculiaridades de carácter territorial y de la regulación que pueda ser aplicable en el momento de la obtención de las rentas correspondientes.

El régimen fiscal aplicable a los fondos de titulización de activos es el general contenido en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, y en sus normas de desarrollo, con las peculiaridades específicas que se derivan de lo dispuesto, entre otras, en la Ley 19/1992, en la Ley 3/1994, en el Real Decreto 926/1998 y en la Ley 13/1985 (tal y como se define posteriormente).

El citado régimen fiscal se puede resumir en lo siguiente:

- 1º) Los fondos de titulización de activos son sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, sometidos en su tributación al régimen general de determinación de la base imponible, así como al tipo general del impuesto del 30%, y a las normas comunes sobre deducciones en la cuota, compensación de pérdidas y demás elementos sustanciales de la configuración del impuesto. A este respecto, hacer notar que la entrada en vigor de la Circular 2/2009 en su norma 13ª determina que los fondos de titulización deben dotar provisiones por deterioro de valor de los activos financieros. De acuerdo con lo previsto en la Ley 2/2010, de 1 de marzo, por la que se trasponen determinadas Directivas en el ámbito de la imposición indirecta y se modifica la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes para adaptarla a la normativa comunitaria, mientras no se desarrollen las normas que regulen 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, se aplicarán los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia del cliente.
- 2º) Los rendimientos de capital mobiliario de los fondos de titulización se encuentran sujetos al régimen general de retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades, con la particularidad de que el artículo 59. k) del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, declara no sometidos a retención “los rendimientos de participaciones hipotecarias, préstamos u otros derechos de crédito que constituyan ingreso de los fondos de titulización”. En consecuencia, están exceptuados de la obligación de retener, según el criterio expresamente manifestado por la Administración Tributaria, los rendimientos de los Certificados, así como los derivados de otros derechos de crédito, en la medida en que aquéllos se inscriban en las actividades empresariales propias de los citados fondos.

- 3º) Los fondos de titulización de activos están exentos de todas las operaciones sujetas a la modalidad de Operaciones Societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (el “**ITP-AJD**”), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45.I.B. número 20, párrafo 4, del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (la “**Ley del ITP-AJD**”), según la redacción dada a dicho apartado 20 por el artículo séptimo, apartado once, de la Ley 4/2008.

Por tanto, la constitución del Fondo está exenta de la modalidad de Operaciones Societarias.

Asimismo, la constitución del Fondo no está sujeta a la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, por aplicación del artículo 31.2 de la Ley del ITP-AJD.

- 4º) La transmisión al Fondo de los Certificados prevista en la Escritura de Constitución en la forma antes expuesta es una operación sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido (“**IVA**”), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20.Uno.18º.e) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (la “**Ley del IVA**”) y del ITP-AJD, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45.I.B número 15 de la Ley del ITP-AJD, tal y como ha sido confirmado por Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1997.
- 5º) La constitución y cesión de garantías está sujeta al régimen tributario general sin excepción alguna.
- 6º) La emisión, suscripción, transmisión, amortización y reembolso de los Bonos está exenta del IVA (artículo 20.Uno.18º de la Ley del IVA) y del ITP-AJD (artículo 45.I.B, número 15 de la Ley del ITP-AJD, confirmado por Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1997).
- 7º) Los servicios de gestión y depósito prestados al fondo por la Sociedad Gestora estarán exentos del IVA, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20.Uno.18º.n) de la Ley del IVA.
- 8º) Al Fondo le serán de aplicación las obligaciones de información establecidas por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/1985, de 25 de mayo, de coeficientes de inversión, recursos propios y obligaciones de información de los intermediarios financieros, según la modificación introducida por la Ley 19/2003, de 4 de julio, sobre el régimen jurídico de los movimientos de capitales y de las transacciones económicas con el exterior y sobre determinadas medidas del blanqueo de capitales, la Ley 23/2005, de 18 de noviembre, de reformas en materia tributaria para el impulso a la productividad, y la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio, se generaliza el sistema de devolución mensual en el Impuesto sobre el Valor Añadido, y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria (la “**Ley 13/1985**”).

El procedimiento para cumplir las citadas obligaciones de información ha sido desarrollado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección

tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

**4.6. Descripción del capital autorizado y emitido por el Emisor y del importe de cualquier capital que se haya acordado emitir, el número y las clases de los Bonos que lo integran**

No aplicable.

**5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA**

**5.1. Breve descripción de las actividades principales del Emisor**

El Fondo se constituirá como un vehículo destinado a la realización de una operación concreta, desarrollando las actividades principales que se explican en detalle a lo largo del presente Folleto.

El Fondo, en la Fecha de Constitución, emitirá los Bonos y suscribirá el Préstamo B con cuyos importes nominales adquirirá, mediante la emisión por CAJA MADRID de los Certificados, una cartera de Préstamos Hipotecarios titularidad de CAJA MADRID, cuyas características principales se describen en el Módulo Adicional.

De este modo, a través de la presente operación, se anticipa a CAJA MADRID el cobro de los Préstamos Hipotecarios, es decir, se hacen líquidos para CAJA MADRID activos que no lo eran en el momento de la cesión al Fondo.

**5.2. Descripción general de las partes de la operación de titulización**

Las principales funciones en el marco de la operación de titulización descrita en el presente Folleto han sido llevadas a cabo por las siguientes entidades:

- Titulización de Activos, S.G.F.T., S.A., es la Sociedad Gestora.

TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T., S.A., es una sociedad anónima española, sociedad gestora de fondos de titulización, con domicilio en Madrid (España), calle Orense número 69, con C.I.F. número A-80352750 y C.N.A.E. 6630. Se encuentra inscrita en el Registro Especial de Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización Hipotecaria de la CNMV, con el número 3.

No tiene calificaciones crediticias de ninguna agencia de calificación.

- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (“**CAJA MADRID**” o el “**Cedente**”), es (i) el Cedente de los Préstamos Hipotecarios a través de la emisión de los Certificados que serán íntegramente suscritos por el Fondo en su constitución, (ii) la entidad otorgante del Préstamo B, del Préstamo Cupón Corrido, del Préstamo para constitución del Fondo de Reserva y del Crédito Subordinado, (iii) el Agente Financiero, (iv) la contraparte en el Contrato de Permuta Financiera de Intereses, (v) la Entidad Directora y (vi) la Entidad Suscriptora.

CAJA MADRID es una caja de ahorros española, entidad de crédito de naturaleza fundacional y carácter benéfico social, con domicilio social en Madrid (España), Plaza de Celenque número 2, y con C.I.F. número G-28029007 inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 3067, Folio 20, Sección General, Hoja 52454 y en el Registro del Banco de España con el número 2038 de codificación, y con C.N.A.E. 65.

Las calificaciones de la deuda no subordinada y no garantizada a corto y a largo plazo de CAJA MADRID asignadas por las Agencias de Calificación son las siguientes:

	Fitch		Moody's		S&P	
	Calificación	Fecha	Calificación	Fecha	Calificación	Fecha
<b>Corto Plazo</b>	F1	Abril 2009	P-1	Junio 2009	A-1	Junio 2010
<b>Largo Plazo</b>	A+	Abril 2009	A1	Junio 2009	A	Junio 2010

Las calificaciones de Fitch, Moody's y S&P tienen perspectiva negativa.

Adicionalmente a lo anterior, Moody's ha otorgado a CAJA MADRID la calificación de D en concepto de "Bank Financial Strength Rating" y Fitch la calificación de B/C en concepto de "Individual Rating".

En relación con las calificaciones otorgadas por las Agencias de Calificación al Cedente, no es posible anticipar el impacto que el Sistema Institucional de Protección (SIP) del que formará parte CAJA MADRID, tal y como se describe en el apartado 3.5. del Módulo Adicional, pudiese tener en las mismas.

De las funciones y actividades que pueden llevar a cabo las entidades directoras conforme al artículo 35.1 del Real Decreto 1310/2005, CAJA MADRID llevará a cabo el diseño financiero del Fondo y de la emisión de Bonos.

- Uría Menéndez Abogados, S.L.P. ha proporcionado el asesoramiento legal de la operación y revisado sus aspectos fiscales.

URÍA MENÉNDEZ ABOGADOS, S.L.P. es una sociedad limitada profesional que presta servicios de asesoramiento legal, con domicilio social en Madrid (España), calle Príncipe de Vergara número 187, Plaza de Rodrigo Uría y con CIF B-28563963.

- MOODY'S INVESTORS SERVICE ESPAÑA, S.A. ("**Moody's**") y STANDARD & POOR'S ESPAÑA, S.L. ("**S&P**") y conjuntamente con Moody's, las "**Agencias de Calificación**") actúan como las agencias de calificación de la emisión de Bonos.

Moody's es una sociedad anónima española, con domicilio social en Madrid (España), calle Bárbara de Braganza número 2, y con C.I.F. número A-80448475.

S&P es una sociedad limitada española unipersonal que forma parte y opera de acuerdo con la metodología, criterios y control de calidad de Standard & Poor's

Rating Services, con domicilio en Madrid (España), calle del Marqués de Villamejor número 5, y con C.I.F. número B-80310824.

- KPMG interviene como auditor para la verificación de una serie de atributos de la selección de préstamos hipotecarios titularidad del Cedente de los que se extraerán los Préstamos Hipotecarios para la emisión de los Certificados que serán suscritos por el Fondo en su constitución. Asimismo KPMG interviene como auditor de las cuentas del Fondo.

KPMG es una sociedad de responsabilidad limitada española, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con número S-0702 y domicilio social en Madrid (España), Paseo de la Castellana 95, y con C.I.F. número B-78510153. No tiene calificaciones crediticias de ninguna agencia de calificación.

La Sociedad Gestora desconoce la existencia de ningún tipo de propiedad directa o indirecta o de control entre las personas jurídicas que participan en la operación de titulización, a excepción de la participación que ostenta CAJA MADRID en la Sociedad Gestora, y que asciende al 12,86% del capital social, tal y como se expresa en la tabla incluida en el apartado 7 del presente Documento de Registro.

## **6. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN**

### **6.1. Gestión, administración y representación del Emisor**

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 926/1998, el Fondo estará representado y gestionado por la Sociedad Gestora del mismo, TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T., S.A.

La denominación de la Sociedad Gestora es Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., con C.I.F. número A-80352750.

La Sociedad Gestora es una sociedad anónima de nacionalidad española, constituida el 12 de mayo de 1992, domiciliada en Madrid (España), calle Orense número 69 y número de teléfono +34 91 702 08 08 y que quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid (España), al tomo 4280, libro 0, folio 183, sección 8, hoja M-71066, inscripción 5ª, el 4 de junio de 1993, y que se encuentra también inscrita en el Registro Especial de Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización Hipotecaria de la CNMV, con el número 3.

La duración social de la Sociedad Gestora es indefinida, salvo la concurrencia de alguna de las causas que las disposiciones legales establezcan para su disolución.

### **6.2. Auditoría de cuentas de la Sociedad Gestora**

La Sociedad Gestora dispone de cuentas auditadas de los ejercicios 2007, 2008 y 2009, estando depositadas en la CNMV las cuentas correspondientes a los tres ejercicios y en el Registro Mercantil las correspondientes a los ejercicios 2007 y 2008. Los informes de auditoría de las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2007, 2008 y 2009 no

presentan salvedades. El auditor de las cuentas de la Sociedad Gestora es Ernst & Young, S.L.

### **6.3. Actividades principales**

Constituye el objeto exclusivo de la Sociedad Gestora la constitución, administración y representación legal tanto de Fondos de Titulización de Activos como de Fondos de Titulización Hipotecaria, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 926/1998.

La administración y representación legal del Fondo corresponderá a la Sociedad Gestora, en los términos previstos en el Real Decreto 926/1998, en la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, y demás normativa aplicable, así como en los términos de la Escritura de Constitución. La Sociedad Gestora desempeñará para el Fondo aquellas funciones que se le atribuyen en el Real Decreto 926/1998. Corresponde igualmente a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos y de los restantes acreedores ordinarios del Fondo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá supeditar sus actuaciones a la defensa de los mismos y atenerse a las disposiciones que se establezcan al efecto en cada momento. Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores ordinarios del Fondo no tendrán acción contra la Sociedad Gestora, sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto.

La Sociedad Gestora, a 31 de mayo de 2010, administra un total de 118 fondos de titulización. En el apartado 6.8 del presente Documento de Registro, se recoge detalle de los fondos administrados a 31 de mayo de 2010.

### **6.4. Existencia o no de participaciones en otras sociedades**

La Sociedad Gestora no ostenta participación en ninguna sociedad.

### **6.5. Prestamistas de la Sociedad Gestora en más del 10%**

A la Sociedad Gestora no le ha sido concedida financiación alguna por terceros.

### **6.6. Litigios de la Sociedad Gestora**

En la fecha de registro del presente Folleto, no existen litigios, contenciosos ni situación de naturaleza concursal alguna, que puedan afectar significativamente a la situación económico-financiera de la Sociedad Gestora o en un futuro, a su capacidad para llevar a cabo las funciones de gestión y administración del Fondo previstas en este Folleto.

### **6.7. Órganos administrativos, de gestión y de supervisión**

Según lo establecido en los Estatutos Sociales de la Sociedad Gestora, no existen, a la fecha de registro del presente Folleto, otros órganos de gobierno de la Sociedad Gestora, distintos de la Junta General de Accionistas y del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración de la Sociedad está integrado, en la fecha de registro del presente Folleto, por las siguientes personas:

- D. Francisco Javier Soriano Arosa: Presidente
- Caja de Ahorros Municipal de Burgos, representada por D. Vicente Palacios Martínez: Consejero
- Caja de Ahorros de Castilla La Mancha, representada por D. Francisco Jesús Cepeda González: Consejero.
- D<sup>a</sup>. María Raquel Martínez Cabañero: Consejera
- Caja de Ahorros del Mediterráneo, representado por D. Juan Luis Sabater Navarro: Consejero
- D. Gumersindo Ruiz Bravo de Mansilla: Consejero
- D. José Carlos Contreras Gómez: Consejero
- Aldermanbury Investments Limited (J.P. Morgan), representado por D. Arturo Miranda Martín: Consejero

D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana es Secretario-no miembro del Consejo de Administración desde el 27 de mayo de 1992.

D. Ramón Pérez Hernández ostenta el cargo de Director General de la Sociedad Gestora en virtud de escritura de 18 de abril de 2002, otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti, no existiendo en la actualidad ningún Consejero Delegado.

A la fecha del presente Folleto, todas estas personas tienen su domicilio profesional en el domicilio social de la Sociedad Gestora (Madrid (España), calle Orense número 69) y no desarrollan fuera de la Sociedad Gestora ninguna actividad que pudiera entrar en conflicto o que pudiera ser importante con respecto al Fondo.

La Sociedad Gestora es objeto de supervisión por la CNMV, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 926/1998.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en reunión celebrada el 7 de diciembre de 1993, aprobó un Reglamento Interno de Conducta que contiene las normas de actuación en relación con los bonos de titulización gestionados por la Sociedad Gestora, en nombre y representación de los correspondientes fondos de titulización, que se negocien en mercados organizados.

Dicho Reglamento está depositado en los registros de la CNMV y contiene, entre otros aspectos, reglas sobre la confidencialidad de la información, operaciones de las personas incluidas en su ámbito, comunicaciones de hechos relevantes y conflictos de intereses.

La Sociedad Gestora no tiene aprobado ningún reglamento del Consejo de Administración ni le es de aplicación ningún Código de Buen Gobierno.

Las personas físicas designadas como Consejeros y Presidente de la Sociedad Gestora (o las personas físicas que representen a los Consejeros que son personas jurídicas) realizan las siguientes actividades significativas fuera de la sociedad:

Nombre	Cargo en sociedades cotizadas y/o relevantes
D. Francisco Javier Soriano Arosa	Vocal de Planiger, S.A. Consejero de Europac Representante físico de Liquidambar Inversiones Financieras, S.L. en el Consejo de Administración de Pescanova, S.A.
D. Vicente Palacios Martínez	Director de financiación mayorista y control de Caja Municipal de Burgos
D. Francisco Jesús Cepeda González	Representante en la Sociedad Atalaya Inversiones S.R.L. a partir del 30 de junio de 2010 Representante en la Sociedad Coinversiones 2008 S.L. a partir del 24 de junio de 2010 Secretario en la Sociedad Kopan Cartera S.L. a partir del 30 de junio de 2010
D <sup>a</sup> . María Raquel Martínez Cabañero	Directora de Mercado de Capitales de Ibercaja Consejera de la SICAV Oportunidad Bursátil de Grupo Inversis
D. Juan Luis Sabater Navarro	Director de Financiación y Gestión de Liquidez de Caja de Ahorros del Mediterráneo
D. Gumersindo Ruiz Bravo de Mansilla	Consejero Delegado y Director General de Unicorp Corporación Financiera. Vicepresidente de Unicorp Vida, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. Presidente de Unigest, S.C.I.I.C, S.A. Co-presidente de Segurándalus Mediación, S.A. Presidente de Unicorp Patrimonio, S.A. Presidente de Unicorp Mercados, S.A. Vicepresidente de Compañía Andaluza de Rentas e Inversiones, S.A.
D. José Carlos Contreras Gómez	Subdirector General, Director de Finanzas Corporativas de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid. Vocal del Consejo de Banco Inversis Net, S.A. Vocal del Consejo de Corporación Interamericana de Financiamiento de Infraestructuras.
D. Arturo Miranda Martín	Executive Director de J.P. Morgan. Responsable de Titulización de J.P. Morgan para el Sur de Europa y Jefe de Mercado de Capitales para España y Portugal.

#### 6.8. Fondos gestionados

A 31 de mayo de 2010, la Sociedad Gestora gestiona los siguientes fondos de titulización:

Fondo	Fecha Constitución	Emitido	Saldo Bonos
<b>Fondos de Titulación Hipotecaria</b>			<b>31 de mayo de 2010</b>
TDA 7 - F.T.H.	12-mar-99	1.051.700.000€	124.897.492,90€
TDA 8 - F.T.H.	9-abr-99	450.200.000€	23.976.435,44€
TDA 9 - F.T.H.	12-may-99	332.400.000€	43.947.509,50€
TDA 11 - F.T.H.	24-ene-00	660.600.000€	97.088.200,40€
TDA 12 - F.T.H.	26-jun-00	513.900.000€	86.945.987,36€
TDA IBERCAJA ICO-FTVPO - F.T.H.	14-jul-09	447.200.000€	422.634.791,15€
<b>Fondos de Titulación de Activos</b>			
TDA 13-MIXTO - F.T.A.	5-dic-00	389.500.000€	78.816.824,35€
TDA 14-MIXTO - F.T.A.	20-jun-01	601.100.000€	147.810.128,86€
TDA 15-MIXTO - F.T.A.	4-nov-02	450.900.000€	150.098.811,95€
TDA 16-MIXTO - F.T.A.	26-may-03	532.000.000€	148.827.019,66€
TDA 17-MIXTO - F.T.A.	24-oct-03	455.000.000€	133.570.128,54€
TDA 18-MIXTO - F.T.A.	14-nov-03	421.000.000€	146.516.080,85€
TDA 19-MIXTO - F.T.A.	27-feb-04	600.000.000€	237.785.050,08€
TDA 20-MIXTO - F.T.A.	25-jun-04	421.000.000€	183.069.188,31€
TDA 21-MIXTO - F.T.A.	23-jul-04	775.000.000€	243.339.533,05€
TDA 22-MIXTO - F.T.A.	1-dic-04	530.000.000€	218.855.356,40€
TDA 23 - F.T.A.	17-mar-05	860.000.000€	400.886.552,48€
TDA 24 - F.T.A.	28-nov-05	485.000.000€	275.220.961,74€
TDA 25- F.T.A.	29-jul-06	265.000.000€	174.068.663,18€
TDA 26-MIXTO - F.T.A.	5-jul-06	908.100.000€	516.560.250,14€
TDA 27- F.T.A.	20-dic-06	930.600.000€	644.721.087,15€
TDA 28- F.T.A.	18-jul-07	451.350.000€	374.607.275,40€
TDA 29- F.T.A.	25-jul-07	814.900.000€	595.853.886,19€
TDA 30- F.T.A.	12-mar-08	388.200.000€	325.809.152,94€
TDA 31- F.T.A.	19-nov-08	300.000.000€	242.905.683,60€
TDA PASTOR 1 - F.T.A.	25-feb-03	494.600.000€	146.529.016,04€
TDA CAM 1 - F.T.A.	13-mar-03	1.000.000.000€	336.415.477,30€
TDA CAM 2 - F.T.A.	27-jun-03	1.100.000.000€	367.563.072,08€
TDA CAM 3 - F.T.A.	16-ene-04	1.200.000.000€	422.540.926,08€
TDA CAM 4 - F.T.A.	9-mar-05	2.000.000.000€	948.285.043,20€
TDA CAM 5 - F.T.A.	5-oct-05	2.000.000.000€	1.157.447.849,60€
TDA CAM 6 - F.T.A.	29-mar-06	1.300.000.000€	770.698.119,50€
TDA CAM 7 - F.T.A.	13-oct-06	1.750.000.000€	1.143.262.960,18€
TDA CAM 8 - F.T.A.	7-mar-07	1.712.800.000€	1.180.314.577,70€
TDA CAM 9 - F.T.A.	3-jul-07	1.515.000.000€	1.030.704.769,65€
TDA CAM 10 - F.T.A.	5-dic-07	1.423.500.000€	993.381.132,18€
TDA CAM 11 - F.T.A.	12-nov-08	1.716.000.000€	1.533.409.990,08€
TDA CAM 12 - F.T.A.	6-feb-09	1.976.000.000€	1.801.397.562,00€
TDA IBERCAJA 1 - F.T.A.	8-oct-03	600.000.000€	236.407.939,44€
TDA IBERCAJA 2 - F.T.A.	13-oct-05	904.500.000€	524.494.470,78€
TDA IBERCAJA 3 - F.T.A.	12-may-06	1.007.000.000€	649.052.672,00€
TDA IBERCAJA 4 - F.T.A.	18-ene-06	1.410.500.000€	936.050.177,86€
TDA IBERCAJA 5 - F.T.A.	11-may-07	1.207.000.000€	910.593.508,60€
TDA IBERCAJA 6 - F.T.A.	20-jun-08	1.521.000.000€	1.300.556.304,00€
TDA CAJAMAR 2 - F.T.A.	18-may-05	1.000.000.000€	498.878.455,00€
TDA TARRAGONA 1, F.T.A.	30-nov-07	397.400.000€	330.643.277,00€
CAIXA PENEDES 1 TDA - F.T.A.	18-oct-06	1.000.000.000€	672.024.090,00€
CAIXA PENEDES 2 TDA - F.T.A.	26-sep-07	750.000.000€	562.562.088,51€
TDA UNICAJA 1 - F.T.A.	9-may-08	419.600.000€	345.743.936,12€
UNICAJA TDA VPO - F.T.A.	18-jun-08	188.800.000€	180.097.075,20€
MADRID RMBS I - F.T.A.	15-nov-06	2.000.000.000€	1.200.493.178,00€
MADRID RMBS II - F.T.A.	12-dic-06	1.800.000.000€	1.058.461.682,40€
MADRID RMBS III - F.T.A.	11-jul-07	3.000.000.000€	1.961.395.737,50€
MADRID RMBS IV - F.T.A.	19-dic-07	2.400.000.000€	1.621.571.247,84€
TDA CREDITIFIMO 1 - F.T.A.	1-ago-08	317.300.000€	242.829.676,55€
MADRID RESIDENCIAL I - F.T.A.	26-dic-08	805.000.000€	697.858.539,95€
MADRID ICO-FTVPO I - F.T.A.	19-dic-08	260.300.000€	215.522.569,28€
SOLLION, F.T.A.	18-may-09	4.500.000.000€	4.106.823.840,00€
UNICAJA ANDALUCIA FTVIENDIA TDA 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIV	11-ene-09	2.000.000.000€	194.076.860,00€
TDA IBERCAJA 7, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS	18-dic-09	2.070.000.000€	2.023.659.950,00€
CAJA INGENIEROS TDA 1 - F.T.A.	30-jun-09	270.000.000€	255.203.335,44€
TDA PASTOR CONSUMO 1 - F.T.A.	26-abr-07	300.000.000€	137.030.773,58€
TDA CCM CONSUMO 1 - F.T.A.	28-may-08	375.000.000€	157.598.652,60€
MADRID CONSUMO I - F.T.A.	17-dic-08	1.239.700.000€	551.750.179,75€
FTPYME TDA 4 - F.T.A.	10-oct-03	250.000.000€	30.078.875,30€
FTPYME TDA 5 - F.T.A.	29-dic-04	200.000.000€	32.631.468,44€
FTPYME TDA 6 - F.T.A.	24-nov-05	150.000.000€	45.595.773,60€
FTPYME TDA 7 - F.T.A.	21-dic-07	290.400.000€	177.316.674,02€
FTPYME TDA SABADELL 2 - F.T.A.	12-nov-03	500.000.000€	99.347.326,10€
FTPYME TDA CAM 2 - F.T.A.	17-nov-04	750.000.000€	168.535.437,22€
FTPYME TDA CAM 4 - F.T.A.	13-dic-06	1.529.300.000€	650.758.904,30€
FTGENVAL TDA CAM 1 - F.T.A.	3-jul-09	200.000.000€	174.682.160,00€
CIBELES III FTPYME - F.T.A.	18-dic-03	500.000.000€	100.359.268,00€
FTPYME TDA BANCA MARCH - F.T.A.	25-oct-04	200.000.000€	35.610.942,10€
CM BANCAJA 1 - F.T.A.	28-sep-05	556.200.000€	156.924.679,86€
EMPRESAS HIPOTECARIO TDA CAM 3 - F.T.A.	7-jul-06	750.000.000€	377.256.485,24€
EMPRESAS HIPOTECARIO TDA CAM 5 - F.T.A.	17-oct-07	1.430.800.000€	870.281.200,00€
EMPRESAS TDA CAM 6 - F.T.A.	26-mar-08	1.000.000.000€	471.611.737,50€
CAIXA PENEDES PYMES 1 - F.T.A.	22-jun-07	790.000.000€	434.081.767,00€
TDA EMPRESAS PASTOR 5 - F.T.A.	17-dic-07	568.700.000€	238.111.076,72€
MADRID EMPRESAS I - F.T.A.	22-dic-07	780.000.000€	351.829.789,35€
FTPYME TDA CAM 7 - F.T.A.	1-ago-08	1.000.000.000€	753.897.528,00€
CAIXA PENEDES FTGENCAT 1 TDA - F.T.A.	5-ago-08	570.000.000€	403.412.931,95€
TDA SA NOSTRA EMPRESAS 1 - F.T.A.	5-ago-08	250.000.000€	138.294.669,52€
TDA SA NOSTRA EMPRESAS 2 - F.T.A.	27-mar-09	355.000.000€	281.761.840,96€
TDA CCM EMPRESAS 1 - F.T.A.	19-dic-08	400.000.000€	157.836.508,00€
TDA CORPORATIVOS I - F.T.A.	20-nov-09	837.150.000€	758.091.111,36€
TDA EMPRESAS 1 - F.T.A.	25-nov-09	275.000.000€	254.045.945,45€
CEDULAS TDA 1 - F.T.A.	12-jun-03	1.750.000.000€	1.750.000.000,00€
CEDULAS TDA 2 - F.T.A.	13-nov-03	2.000.000.000€	2.000.000.000,00€
CEDULAS TDA 3 - F.T.A.	25-feb-04	2.000.000.000€	2.000.000.000,00€
CEDULAS TDA 5 - F.T.A.	24-nov-04	1.500.000.000€	1.500.000.000,00€
CEDULAS TDA 6 - F.T.A.	18-may-05	3.000.000.000€	3.000.000.000,00€
CEDULAS TDA 7 - F.T.A.	10-jun-05	2.000.000.000€	2.000.000.000,00€
CEDULAS TDA 9 - F.T.A.	28-nov-07	4.000.000.000€	3.150.000.000,00€
CEDULAS TDA 10 - F.T.A.	5-mar-08	4.750.000.000€	3.150.000.500,00€
CEDULAS TDA 11 - F.T.A.	27-mar-08	5.000.000.000€	4.000.000.000,00€
CEDULAS TDA 12 - F.T.A.	25-jun-08	2.200.000.000€	2.000.000.200,00€
CEDULAS TDA 13 - F.T.A.	3-dic-08	2.260.000.000€	2.140.000.328,00€
CEDULAS TDA 14 - F.T.A.	20-abr-09	2.200.000.000€	1.000.000.320,00€
CEDULAS TDA 15 - F.T.A.	28-may-09	2.190.000.000€	2.070.000.264,00€
CEDULAS TDA 16 - F.T.A.	7-jul-09	2.170.000.000€	2.170.000.000,00€
CEDULAS TDA 17 - F.T.A.	21-sep-09	1.950.000.000€	1.950.000.000,00€
CEDULAS TDA 18 - F.T.A.	7-abr-10	Máximo 20.000.000.000€	1.770.000.000,00€
PROGRAMA CEDULAS TDA - F.T.A.	2-mar-06	Máximo 30.000.000.000€	10.160.000.000,00€
GLOBALDRIVE DEALER FLOORPLAN (SPAIN) TDA - F.T.A.	5-abr-04	Máximo 3.000.000.000€	-
AUTO ABS 2009-1	17-abr-09	1.180.000.000€	1.180.000.000,00€
BANCO FINANTIA SOFINLOC Nº 1 - F.T.A.	1-jul-04	Máximo 150.000.000€	-
BANCO FINANTIA SOFINLOC TDA Nº 2 - F.T.A.	11-mar-05	Máximo 500.000.000€	-
BANCO FINANTIA SOFINLOC TDA Nº 3 - F.T.A.	30-mar-07	Máximo 600.000.000€	-
SOFINLOC ESPAÑA TDA Nº 1, F.T.A.	3-feb-09	Máximo 234.000.000 €	-
CAP-TDA 1 - F.T.A.	25-jun-03	300.000.000€	300.000.000,00€
CAP-TDA 2, F.T.A.	19-may-10	Máximo 300.000.000€	-
FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS RESULTANTES DE LA MORATORIA NUCLEAR	25-abr-96	4.297.236.546€	-
CAJA SAN FERNANDO CDO I - F.T.A.	17-feb-05	\$167.250.000	-
		116.400.000€	-
FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS NaOH	19-ene-07	Máximo 300.000.000€	-
MORTGAGE FINANCE SPAIN - F.T.A.	15-dic-06	Máximo 10.000.000.000€	-
TDA FS1 - F.T.A.	18-dic-07	Máximo 450.000.000€	-

## 6.9. Capital Social y Recursos Propios

El capital social de la Sociedad Gestora en el momento del registro del Folleto es de 903.000 euros totalmente suscritos y desembolsados.

Todas las acciones emitidas por la Sociedad Gestora hasta la fecha de registro de este Folleto (150.000 acciones de 6,02 euros de valor nominal) tienen carácter ordinario y confieren idénticos derechos políticos y económicos. Todas las acciones son de la misma clase y serie.

Los recursos propios de la Sociedad Gestora son los que se relacionan en el siguiente cuadro:

<b>Recursos Propios</b> (miles de euros)	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>Capital</b>	903,00	903,00	903,00
<b>Reservas</b>			
Reserva Legal	180,60	180,60	180,60
Otras Reservas	3.142,06	4.215,00	5.695,97
<b>Perdidas y Ganancias</b>			
Beneficio ejercicio	2.979,14	3.972,00	3.006,10
<b>TOTAL</b>	<b>7.204, 80</b>	<b>9.270,60</b>	<b>9.785,67</b>

## 6.10. Principales operaciones con partes vinculadas y conflictos de intereses

No hay operaciones con partes vinculadas ni conflictos de intereses, sin perjuicio de que varios accionistas de la Sociedad Gestora, descritos en el apartado siguiente, hayan participado como entidades cedentes, directoras, aseguradoras, acreditantes, prestamistas o depositarias en algunos de los Fondos gestionados por la Sociedad Gestora.

## 7. ACCIONISTAS PRINCIPALES

La Sociedad Gestora no forma parte de ningún grupo de empresas.

La distribución accionarial, en el momento del registro del Folleto, de la Sociedad Gestora es la siguiente:

DENOMINACIÓN SOCIAL	PORCENTAJE	Nº ACCIONES
Caja de Ahorros de Castilla La Mancha	12,86%	19.286
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja (IBERCAJA)	12,86%	19.286
Caja de Ahorros del Mediterráneo	12,86%	19.286
Caja de Ahorros Municipal de Burgos	12,86%	19.286
Unicorp (Unicaja)	12,86%	19.286
EBN Banco de Negocios, S.A. (EBN)	12,86%	19.286
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	12,86%	19.284
Aldermanbury Investments Limited	10,00%	15.000
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>150.000</b>

## **8. INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.**

### **8.1. Declaración sobre inicio de operaciones y estados financieros del Emisor anteriores a la fecha del Documento de Registro**

El inicio de las operaciones del Fondo tendrá lugar el día de la Fecha de Constitución, por lo que no se ha incorporado al presente Documento de Registro ningún estado financiero.

### **8.2. Información Financiera histórica**

No aplicable.

### **8.2 bis Información financiera histórica para emisiones de valor con denominación individual igual o superior a 50.000 euros**

No aplicable.

### **8.3. Procedimientos judiciales y de arbitraje**

No aplicable.

### **8.4. Cambio adverso importante en la posición financiera del Fondo**

No aplicable.

## **9. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS**

### **9.1. Declaraciones o informes atribuidos a una persona en calidad de experto**

No se incluye declaración o informe alguna.

### **9.2. Información procedente de terceros**

No se incluye información procedente de terceros.

## **10. DOCUMENTOS PARA CONSULTA**

En caso necesario, pueden inspeccionarse los siguientes documentos (o copias de los mismos), por medios físicos, durante el período de vigencia del Fondo:

1. Los estatutos sociales de la Sociedad Gestora, la escritura de constitución y sus cuentas anuales auditadas, en el domicilio social de la Sociedad Gestora y en la CNMV.
2. La Escritura de Constitución, una vez se produzca su otorgamiento, en el domicilio del Emisor, en la CNMV y en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**IBERCLEAR**”).
3. El presente Folleto, en formato electrónico, estará a disposición del público, de forma gratuita, en el domicilio del Fondo, en el domicilio de la Entidad Directora, en la página web de la Sociedad Gestora ([www.tda-sgft.com](http://www.tda-sgft.com)), y a través de las páginas web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y del Mercado AIAF ([www.aiaf.es](http://www.aiaf.es)).
4. Asimismo, pueden consultarse en el domicilio del Fondo y en la CNMV, junto con toda la información detallada en este Folleto, los siguientes documentos:
  - a. Acuerdos del Consejo de Administración del Cedente y de la Sociedad Gestora.
  - b. Informe de Auditoría.
  - c. Cartas de calificación provisional y, en su caso, final de las Agencias de Calificación.

## **NOTA DE VALORES (ANEXO XIII DEL REGLAMENTO 809/2004)**

### **1. PERSONAS RESPONSABLES**

#### **1.1. Personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores**

D. Ramón Pérez Hernández, actuando como Director General, en virtud de escritura de poder de 18 de abril de 2002 otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Richi Alberti con el número de su protocolo 737 y de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora de 30 de abril de 2010, en nombre y representación de la Sociedad Gestora, con domicilio social en Madrid (España), calle Orense, número 69.

#### **1.2. Declaraciones de las personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores**

D. Ramón Pérez Hernández, en nombre y representación de la Sociedad Gestora, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para asegurar que es así, la información contenida en la presente Nota de Valores y su Módulo Adicional, es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

### **2. FACTORES DE RIESGO DE LOS BONOS**

Los factores de riesgo ligados a los Bonos aparecen detallados en el apartado 2 de la sección de Factores de Riesgo, y los riesgos ligados a los activos que respaldan la emisión se encuentran recogidos en el apartado 3 de la sección de Factores de Riesgo.

### **3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL**

#### **3.1. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la oferta**

Las personas interesadas en la oferta son las que se relacionan a continuación:

1. TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T., S.A., es la Sociedad Gestora del Fondo.
2. CAJA MADRID es (i) el Cedente de los Préstamos Hipotecarios a través de la emisión de los Certificados que serán íntegramente suscritos por el Fondo en su constitución, (ii) la entidad otorgante del Préstamo B, del Préstamo Cupón Corrido, del Préstamo para constitución del Fondo de Reserva y del Crédito Subordinado, (iii) la contrapartida del Contrato de Permuta Financiera de Intereses, (iv) el Agente Financiero, (v) la Entidad Directora, y (vi) la Entidad Suscriptora.
3. URÍA MENÉNDEZ ABOGADOS, S.L.P. ha proporcionado el asesoramiento legal de la operación y revisado sus aspectos fiscales.
4. KPMG interviene como auditor de la verificación de una serie de atributos de la selección de préstamos hipotecarios titularidad de CAJA MADRID de los que se

extraerán los Préstamos Hipotecarios para la emisión de los Certificados que serán suscritos por el Fondo en su constitución. Asimismo, ha sido designado como los Auditores del Fondo.

5. Moody's y S&P actúan como Agencias de Calificación.

### **3.2. Descripción de cualquier interés, incluidos los conflictivos, que sea importante para la emisión, detallando las personas implicadas y la naturaleza del interés**

La Sociedad Gestora desconoce la existencia de vinculación o interés económico alguno de los expertos que han participado en el diseño o asesoramiento de la constitución del Fondo, así como de otras entidades intervinientes, ni con la propia Sociedad Gestora ni con CAJA MADRID, como emisor de los Certificados a suscribir por el Fondo, a excepción de la participación accionarial que CAJA MADRID ostenta en la Sociedad Gestora, la cual asciende al 12,86% del capital social, tal y como se expresa en la tabla incluida en el apartado 7 del Documento de Registro.

## **4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS BONOS QUE VAN A OFERTARSE Y ADMITIRSE A COTIZACIÓN**

### **4.1. Importe total de los Bonos**

El importe total de la emisión de Bonos será de cuatrocientos cincuenta y seis millones (456.000.000 €) de euros, de valor nominal, y estará constituida por cuatro mil quinientos sesenta (4.560) Bonos, de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario.

### **4.2. Descripción del tipo y la clase de los Bonos**

#### **4.2.1 Tipo y clase de los Bonos**

La presente Nota de Valores se realiza a los efectos de la emisión de Bonos de titulización por el Fondo.

Los Bonos representan una deuda para el Fondo, devengan intereses y son reembolsables por amortización anticipada o a vencimiento. Los Bonos gozan de la naturaleza jurídica de valores negociables de renta fija con rendimiento explícito, quedando sujetos al régimen previsto por la Ley del Mercado de Valores y normativa de desarrollo.

El importe total de la emisión se agrupa en una única clase de Bonos de la siguiente manera:

- Clase compuesta por una única serie de Bonos por importe nominal total de cuatrocientos cincuenta y seis millones (456.000.000 €) de euros, integrada por cuatro mil quinientos sesenta (4.560) Bonos, de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (los “**Bonos**”).

Serie	Calificación Moody's / S&P	Importe	%
Bonos	Aaa /AAA	456.000.000	100

#### 4.2.2 Suscripción de los Bonos

La Sociedad Gestora celebrará, en la Fecha de Constitución y por cuenta del Fondo, con CAJA MADRID, en su condición de Entidad Directora y Entidad Suscriptora, un contrato por el cual CAJA MADRID se compromete a suscribir el cien por cien (100%) de los Bonos, no percibiendo comisión alguna por dicha suscripción.

La suscripción de los Bonos se realizará en la Fecha de Suscripción.

Sin perjuicio de lo establecido en los párrafos anteriores, la no confirmación en la Fecha de Suscripción de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación, constituirá un supuesto de resolución del Contrato de Dirección y Suscripción.

#### 4.2.3 Entidad Directora

CAJA MADRID interviene como Entidad Directora, no percibiendo comisión alguna por las labores de dirección.

#### 4.3. Legislación según la cual se crean los Bonos

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos se realizan de conformidad con la legislación española que les resulte aplicable y, en particular, con (i) la Ley del Mercado de Valores, (ii) el Real Decreto 926/1998 y las disposiciones que lo desarrollen, y la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, (iii) el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (el “**Real Decreto 1310/2005**”) y, (iv) demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor, que resulten de aplicación en cada momento.

La presente Nota de Valores se ha elaborado siguiendo los modelos previstos en el Reglamento 809/2004.

#### 4.4. Indicación de si los Bonos son nominativos o al portador, y si están en forma de títulos o anotaciones en cuenta

Los Bonos estarán representados mediante anotaciones en cuenta, conforme al artículo 11 del Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles, en su redacción actual, gestionadas por IBERCLEAR, sita en Madrid, en la Plaza de la Lealtad

nº1. A este respecto, la Escritura de Constitución surtirá los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores.

Los titulares de los Bonos serán identificados como tales, según resulte del registro contable llevado a cabo por las entidades participantes en IBERCLEAR.

#### **4.5. Divisa de la emisión**

Los Bonos estarán denominados en euros.

#### **4.6. Clasificación de los Bonos según la subordinación**

##### **4.6.1 Mención simple al número de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de intereses de los Bonos**

El pago de intereses devengados por los Bonos ocupa el 4º lugar en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.2 del Módulo Adicional, y el 5º lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional.

##### **4.6.2 Mención simple al número de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de principal de los Bonos**

El pago de principal de los Bonos ocupa el 6º lugar en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.2 del Módulo Adicional, así como en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional.

#### **4.7. Descripción de los derechos vinculados a los Bonos**

Conforme a la legislación vigente, los Bonos detallados en la presente Nota de Valores no otorgan a su titular ningún derecho político presente y/o futuro sobre el Fondo o su Sociedad Gestora.

Los derechos económicos y financieros para el inversor asociados a la adquisición y tenencia de los Bonos, serán los derivados de tipo de interés, rendimientos y condiciones de amortización con que se emitan, y que se encuentran recogidas en los apartados 4.8 y 4.9 siguientes de la presente Nota de Valores.

Los titulares de los Bonos se encuentran sujetos respecto al pago de intereses y reembolso del principal, al Orden de Prelación de Pagos y al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecidos en los apartados 3.4.6.2 y 3.4.6.3, respectivamente, del Módulo Adicional.

Los titulares de los Bonos no tendrán acción contra la Sociedad Gestora sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en el presente Folleto, en la Escritura de Constitución y en la normativa vigente.

Cualquier cuestión, discrepancia o disputa relativa al Fondo o a los Bonos, que pueda surgir durante su operativa o su liquidación, ya sea entre los titulares de los Bonos o entre

éstos y la Sociedad Gestora, se someterá a los Tribunales y Juzgados españoles competentes, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder a las partes.

#### **4.8. Tipo de interés nominal y disposiciones relativas al pago de los intereses**

##### **Interés de los Bonos**

Todos los Bonos emitidos devengarán, desde la Fecha de Desembolso y hasta el total vencimiento de los mismos, un interés nominal anual variable trimestralmente (“**Tipo de Interés Nominal**”). Dicho interés se pagará por trimestres vencidos en cada Fecha de Pago sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de cada Bono.

Los pagos de intereses de los Bonos se realizarán, con relación al resto de pagos del Fondo, según las reglas de prelación descritas en los apartados 3.4.6.2 y 3.4.6.3 del Módulo Adicional.

A efectos del devengo de los intereses, la emisión de los Bonos se entenderá dividida en sucesivos períodos de devengo de intereses cuya duración será la existente entre dos Fechas de Pago consecutivas, incluyendo la Fecha de Pago inicial y excluyendo la final (cada uno de éstos, un “**Período de Devengo de Intereses**”). Excepcionalmente, el primer Período de Devengo de Intereses comenzará en la Fecha de Desembolso (incluyendo ésta), y finalizará en la primera Fecha de Pago (excluyendo ésta), y el último Período de Devengo de Intereses se extenderá desde la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en la que corresponda liquidar el Fondo (incluyendo ésta) hasta dicha fecha de liquidación (excluyendo ésta).

El Tipo de Interés Nominal anual que devengarán los Bonos durante cada Período de Devengo de Intereses será el resultante de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia, tal y como se define a continuación, redondeado a la milésima del entero más próximo, teniendo en cuenta que, en el supuesto de que la proximidad para el redondeo al alza o a la baja sea idéntica, tal redondeo se efectuará en todo caso al alza; y (ii) el margen aplicable a los Bonos, tal y como se indica a continuación.

##### **Tipo de Interés de Referencia**

El tipo de interés de referencia para la determinación del tipo de interés aplicable a los Bonos será el EURIBOR a tres (3) meses o, en caso necesario, su sustituto (el “**Tipo de Interés de Referencia**”), determinado según se expone a continuación.

##### **Determinación del Tipo de Interés de Referencia de los Bonos**

La determinación del EURIBOR se ajustará a las reglas descritas en este apartado.

En cada una de las Fechas de Determinación (tal y como este término se define a continuación), la Sociedad Gestora, con la información recibida del Agente Financiero, determinará el Tipo de Interés de Referencia, que será igual al EURIBOR, entendido como:

- (i) El tipo EURIBOR a tres (3) meses que resulte de la pantalla de REUTERS, página EURIBOR01 a las 11:00 horas (hora C.E.T.) de la Fecha de Determinación

correspondiente. “Pantalla REUTERS, página EURIBOR01” es aquella que refleja el contenido de la página “EURIBOR01” en el REUTERS MONITOR MONEY RATES SERVICE (o cualquier otra página que pueda reemplazarla en este servicio).

- (ii) En ausencia de tipos según lo señalado en el número (i) anterior, se estará a la media aritmética simple de los tipos de interés interbancarios de Londres para las operaciones de depósito no transferibles en euros a tres (3) meses de vencimiento por un importe equivalente a la suma del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos y el principal pendiente de amortizar del Préstamo B en la Fecha de Determinación correspondiente por las entidades señaladas a continuación, con posterioridad y proximidad a las 11:00 horas (hora C.E.T.), siendo dicho tipo de interés solicitado a estas entidades de manera simultánea:

- Banco Santander (Londres)
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Londres)
- Barclays Bank (Londres)
- Confederación Española de Cajas de Ahorros (Sucursal en Londres)

En el supuesto de que alguna(s) de las citadas entidades no suministrara declaración de cotizaciones, será de aplicación el tipo que resulte de aplicar la media aritmética simple de los tipos declarados por las que los declaren, siempre que lo hagan al menos dos (2) entidades.

- (iii) En ausencia de tipos según lo señalado en los apartados (i) y (ii), se estará al Tipo de Interés de Referencia del Período de Devengo de Intereses inmediatamente anterior. En la primera Fecha de Determinación, en el supuesto de no publicación del Tipo de Interés de Referencia conforme a los apartados (i) y (ii) anteriores, se tomará el publicado, conforme al apartado (i), el último Día Hábil en el que dicho Tipo de Interés Referencia haya sido publicado.

La Sociedad Gestora conservará los listados del contenido de las pantallas de REUTERS, o, en su caso, las declaraciones de cotizaciones de las entidades mencionadas en el apartado (ii) anterior, como documentos acreditativos del tipo EURIBOR determinado.

No obstante lo anterior, el Tipo de Interés de Referencia para el primer Período de Devengo de Intereses, esto es, el comprendido entre la Fecha de Desembolso y la primera Fecha de Pago, será el que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a un (1) mes y el tipo EURIBOR a dos (2) meses, teniendo en cuenta el número de días del primer Período de Devengo de Intereses. El cálculo del Tipo de Interés de Referencia para el primer Período de Devengo de Intereses se realizará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$R = E_c + (d-t_1)/t_2*(E_l-E_c)$$

Donde

R = Tipo de Interés de Referencia para el primer Período de Devengo de Intereses.

d = Número de días del primer Período de Devengo de Intereses.

Ec = Tipo EURIBOR a un (1) mes de vencimiento.

El = Tipo EURIBOR a dos (2) meses de vencimiento.

t1 = Número de días reales comprendidos en el período correspondiente a Ec.

t2 = Número de días reales comprendidos entre el período correspondiente a Ec y el correspondiente a El.

El tipo EURIBOR a un (1) mes y el tipo EURIBOR a dos (2) meses se determinarán conforme a las reglas establecidas en los párrafos anteriores del presente apartado para la determinación del Tipo de Interés de Referencia de los Bonos.

#### **Fecha de Determinación del Tipo de Interés de Referencia**

La fecha de determinación del Tipo de Interés de Referencia para cada Período de Devengo de Intereses será el segundo (2º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago (la “**Fecha de Determinación**”) y será de aplicación para el siguiente Período de Devengo de Intereses. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Intereses, el Tipo de Interés de Referencia será determinado el segundo (2º) Día Hábil anterior a la Fecha de Desembolso (es decir, el 29 de junio de 2010).

Una vez determinado el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos, y en la misma Fecha de Determinación, la Sociedad Gestora calculará y determinará para los Bonos el Tipo de Interés Nominal aplicable al siguiente Período de Devengo de Intereses.

#### **Margen a aplicar al Tipo de Interés de Referencia para los Bonos**

El margen aplicable a los Bonos será del 0,40 %.

#### **Fórmula para el cálculo de los intereses de los Bonos**

El cálculo de los intereses devengados por cada Bono, durante cada Período de Devengo de Intereses, se realizará por la Sociedad Gestora de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$I_i = N_i * r_i * \frac{n_i}{360}$$

donde:

*I<sub>i</sub>* Importe total de intereses devengados por el Bono en el Período de Devengo de Intereses.

- $N_i$  Saldo Nominal Pendiente de Cobro del Bono al comienzo del Período de Devengo de Intereses.
- $ri$  Tipo de Interés Nominal en base anual, calculado como la suma del Tipo de Interés de Referencia del correspondiente Período de Devengo de Intereses más el margen establecido.
- $ni$  número de días del Período de Devengo de Intereses.

#### 4.8.1 Fecha de Pago de los intereses

Los intereses de los Bonos se pagarán por trimestres vencidos los días 22 de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año hasta el total vencimiento de los Bonos. En caso de que alguno de dichos días no fuese Día Hábil, los intereses correspondientes al trimestre (salvo para la primera Fecha de Pago, que serán los correspondientes al tiempo transcurrido entre la Fecha de Desembolso y la primera Fecha de Pago) serán pagados el siguiente Día Hábil (cada una de ellas, una “**Fecha de Pago**”). La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 23 de agosto de 2010. A los efectos del presente Folleto, se considerarán días hábiles (“**Días Hábiles**”) todos los días que no sean inhábil según el calendario TARGET 2 (Trans European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System).

En caso de que en una Fecha de Pago, y a pesar de los mecanismos establecidos para la protección de los derechos de los titulares de los Bonos, los Recursos Disponibles, tal y como se definen en el apartado 3.4.6.2 del Módulo Adicional, no fuesen suficientes para atender al pago total o parcial de los intereses devengados por los Bonos, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecidos en los apartados 3.4.6.2. y 3.4.6.3. del Módulo Adicional y en el supuesto de que los Recursos Disponibles solo fueran suficientes para atender parcialmente obligaciones que tengan el mismo orden de prelación, la cantidad disponible se repartirá entre los Bonos afectados, proporcionalmente al Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos, y las cantidades que los titulares de los Bonos hubiesen dejado de percibir se abonarán en la siguiente Fecha de Pago en que sea posible, sin devengar intereses de demora. Los pagos pendientes a los titulares de los Bonos se harán efectivos en la siguiente Fecha de Pago en la que existan Recursos Disponibles para ello con prelación inmediatamente anterior a los pagos a los titulares de los Bonos correspondientes a dicho período.

El Fondo a través de la Sociedad Gestora, no podrá aplazar el pago de intereses o principal de los Bonos con posterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal.

Las retenciones, contribuciones e impuestos establecidos o que se establezcan en el futuro sobre el capital, intereses o rendimientos de los Bonos, correrán a cargo exclusivo de los titulares de los mismos y su importe será deducido, en su caso, por la entidad que corresponda en la forma legalmente establecida.

El procedimiento de pago ordinario de los Bonos se realizará a través de CAJA MADRID, utilizando para la distribución de los importes a IBERCLEAR y a sus entidades participantes.

#### **4.8.2 Agente de Cálculo**

El agente de cálculo de los intereses de los Bonos será la Sociedad Gestora.

### **4.9. Fechas de vencimiento y amortización de los Bonos y del Préstamo B**

#### **4.9.1 Precio de amortización**

Los Bonos se amortizarán al 100% del valor nominal, es decir, cien mil (100.000) euros por Bono, libre de gastos para sus titulares.

#### **4.9.2 Fecha de amortización**

Las fechas de amortización de los Bonos y del Préstamo B serán las Fechas de Pago. La primera Fecha de Pago será el 23 de agosto de 2010.

#### **4.9.3 Reglas ordinarias de amortización de los Bonos y del Préstamo B**

La amortización de los Bonos comenzará en la primera Fecha de Pago.

La amortización del principal del Préstamo B comenzará sólo cuando estén totalmente amortizados los Bonos, excepto en el caso descrito en el apartado 4.9.4 de la presente Nota de Valores.

La amortización de los Bonos se realizará a prorrata entre los Bonos (de acuerdo con lo previsto a continuación), mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada Fecha de Pago. Igualmente, la amortización del Préstamo B, en el supuesto de que éste sea titularidad de varios prestamistas, se amortizará a prorrata mediante la reducción del importe nominal titularidad de cada uno de ellos, hasta completar la amortización del mismo, en cada Fecha de Pago.

Los Bonos y el principal del Préstamo B se amortizarán en cada Fecha de Pago con cargo a los Recursos Disponibles, por un importe equivalente a la menor de las siguientes cantidades (la “**Cantidad Disponible para Amortización**”):

- (a) La diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre (i) el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos más el principal pendiente de amortizar del Préstamo B (previo a la amortización que se realice en esa Fecha de Pago), y (ii) el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos correspondiente al último día del Período de Cálculo inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en cuestión; y
- (b) Los Recursos Disponibles en esa Fecha de Pago, deducidos los importes correspondientes a los conceptos (1º) a (5º) en el Orden de Prelación de Pagos.

En consecuencia, los Certificados Fallidos que hayan sido clasificados como tales el último día de los tres (3) Periodos de Cálculo anteriores a la Fecha de Pago correspondiente, darán lugar a la amortización de los Bonos y del principal del Préstamo B, por un importe equivalente al Saldo Nominal Pendiente de Cobro de dichos Certificados Fallidos correspondiente al último día del Período de Cálculo

inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en curso. Para la amortización se utilizarán los Recursos Disponibles, y siempre tras el pago de todos aquellos compromisos que precedan a éste en el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. En el caso de que no existan Recursos Disponibles para realizar estos pagos, los correspondientes importes quedarán pendientes de amortización para la siguiente Fecha de Pago en que existan Recursos Disponibles para ello.

En el caso de que la sustitución de Certificados, tal y como se establece en el apartado 2.2.9 del Módulo Adicional, no fuera posible, los importes provenientes de la amortización anticipada, por parte del Cedente, de los Certificados afectados, serán incorporados a los Recursos Disponibles y aplicados en la siguiente Fecha de Pago, con sujeción al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

#### **4.9.4 Reglas extraordinarias de amortización a prorrata de los Bonos y del principal del Préstamo B**

Sin perjuicio de las reglas ordinarias de amortización de los Bonos y del principal del Préstamo B, que se establecen en el apartado 4.9.3 de la presente Nota de Valores, la Cantidad Disponible para Amortización se distribuirá a prorrata entre los Bonos y el principal del Préstamo B, siempre que, previo a la Fecha de Pago correspondiente concurren simultáneamente las siguientes circunstancias:

Para proceder a la amortización del principal del Préstamo B:

- (i) que el porcentaje que represente el principal pendiente de amortizar del Préstamo B con respecto al Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos y al principal pendiente de amortizar del Préstamo B sea igual o mayor al doble del porcentaje que representa en la Fecha de Constitución;
- (ii) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos con impagos superiores a 90 días, medido el último día del Período de Cálculo inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en cuestión, sea inferior al 1,50% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos, medido el último día del Período de Cálculo inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en cuestión;
- (iii) que el Fondo de Reserva Requerido en dicha Fecha de Pago sea dotado en su totalidad; y
- (iv) que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos el último día del Período de Cálculo inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en cuestión sea superior o igual al 10% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados a la Fecha de Constitución.

#### **4.9.5 Fecha de Cobro, Período de Cobro, Fecha de Cálculo, Período de Cálculo y Fecha de Notificación**

“**Fecha de Cobro**”, será cada una de las fechas en las que el Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios realizará los abonos a la Cuenta de Tesorería por las

cantidades recibidas de los mencionados Préstamos Hipotecarios durante el Periodo de Cobro inmediatamente anterior. CAJA MADRID realizará sus ingresos semanalmente cada martes o en caso de no ser Día Hábil la transferencia se realizará el Día Hábil inmediatamente posterior, salvo que se produzca una modificación de la periodicidad de los pagos de conformidad con el apartado (i)3.4.5.1 del Módulo Adicional.

**“Período de Cobro”**, significará los días comprendidos entre dos Fechas de Cobro consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última.

**“Fecha de Cálculo”** significará el día 20 de cada mes, o en caso de no ser éste Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente anterior, cuando la Sociedad Gestora calculará la cantidad que el Cedente tendría que haber entregado al Fondo por las cantidades recibidas de los Préstamos Hipotecarios durante el Período de Cálculo anterior. La primera Fecha de Cálculo será el 20 de julio de 2010.

**“Periodo de Cálculo”**, significará un período que coincide con el mes natural. Excepcionalmente el primer Periodo de Cálculo será el comprendido entre la Fecha de Constitución y el último día del mes de junio de 2010, ambos incluidos, mientras que el último Periodo de Cálculo será el comprendido entre el primer día del mes en que se produzca la liquidación del Fondo y la fecha en que se produzca esa liquidación, ambos incluidos.

**“Fecha de Notificación”**, será cada segundo (2º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago durante toda la vigencia del Fondo. En estas fechas la Sociedad Gestora notificará los importes a pagar en concepto de principal e intereses a los titulares de los Bonos, en la forma descrita en el apartado 4.1 del Módulo Adicional.

#### **4.9.6 Amortización anticipada de los Bonos y del Préstamo B**

Con independencia de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de amortizar los Bonos y el Préstamo B en la Fecha de Vencimiento Legal o de las amortizaciones parciales en cada Fecha de Pago, según se establece en los apartados anteriores, la Sociedad Gestora estará facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada, en la fecha que corresponda, de la totalidad de la emisión de Bonos y del Préstamo B, de conformidad con los supuestos de liquidación anticipada y con los requisitos que se detallan en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro y con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

#### **4.10. Indicación del rendimiento**

La principal característica de los Bonos y del Préstamo B reside en que su amortización periódica depende del comportamiento agregado de los Préstamos Hipotecarios.

La vida media, la rentabilidad, la duración y el vencimiento final de los Bonos y del Préstamo B dependen de diversos factores, siendo los más significativos los siguientes:

- a) El calendario y sistema de amortización de cada uno de los Préstamos Hipotecarios establecidos en las escrituras correspondientes o en la documentación adicional aportada de los mismos, en caso de posterior modificación por acuerdo entre las partes.

- b) La capacidad que tienen los Deudores Hipotecarios para amortizar anticipadamente, parcial o totalmente, los Préstamos Hipotecarios y la velocidad con que se produzca agregadamente esa amortización anticipada a lo largo de la vida del Fondo.
- c) Los tipos de interés variables que serán aplicables a cada uno de los Préstamos Hipotecarios que harán variar el importe de amortización de cada cuota.
- d) La morosidad de los Deudores Hipotecarios en el pago de las cuotas de los Préstamos Hipotecarios.

En este sentido, son muy significativas las amortizaciones anticipadas de los Préstamos Hipotecarios que realicen los Deudores Hipotecarios, sujetas a cambios continuos, y estimadas en el presente Folleto mediante la utilización de varias hipótesis de comportamiento de la tasa efectiva anual constante de amortización anticipada o prepago (“TAA”) futura, que incidirán directamente en la velocidad de amortización de los Bonos y del Préstamo B, y por lo tanto en la vida media y duración de éstos.

Para calcular los datos de los cuadros que figuran en el presente apartado, y dado el carácter incierto de muchos de los parámetros, se han asumido las siguientes hipótesis:

1. El Tipo de Interés Nominal anual aplicable a los Bonos y al Préstamo B teniendo en cuenta el EURIBOR a tres (3) meses de fecha 17 de junio de 2010, es decir, 0,729 %, y un margen de 0,40% para los Bonos y de 0,55% para el Préstamo B, es de 1,129% y de 1,279%, respectivamente.

Teniendo en cuenta que, en la primera Fecha de Pago, el Tipo de Interés de Referencia será el que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a un (1) mes y el tipo EURIBOR a dos (2) meses, de conformidad con lo establecido en el apartado 4.8 de la presente Nota de Valores, y siendo los tipos EURIBOR a un (1) mes y dos (2) meses del día 17 de junio 2010 iguales a 0,443% y 0,555%, respectivamente, y, por tanto, el EURIBOR interpolado igual a 0,531% el Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos y al Préstamo B en la primera Fecha de Pago sería el 0,931% y 1,081% respectivamente.

- 2.. El tipo medio ponderado de los Préstamos Hipotecarios: 2, 05%
3. Tasa de morosidad a más de noventa (90) días de la cartera de Certificados: 8,08% en cada momento, con una recuperación del 92,57 % a los nueve (9) meses.
4. Fallidos de la cartera de Certificados: 0,60% anual a partir de los doce meses, con un 70% de recuperación del stock de fallidos un año más tarde.
5. Que la Fecha de Desembolso de los Bonos será el 1 de julio de 2010.
6. Que la Sociedad Gestora ejercerá la opción de liquidación anticipada y amortización anticipada de la emisión de Bonos, cuando la suma del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados el último día del Período de Cálculo anterior a la Fecha de Pago en cuestión sea inferior al 10% de la suma del

Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados en la Fecha de Constitución.

7. Los gastos a que debe hacer frente el Fondo se han estimado en quinientos mil (500.000 €) euros en cuanto a Gastos Iniciales, ciento noventa mil (190.000 €) euros anuales en Gastos Ordinarios, diez mil (10.000 €) euros en Gastos de Liquidación y no se han considerado Gastos Extraordinarios. A estos efectos, Gastos Iniciales, Gastos Ordinarios, Gastos Extraordinarios y Gastos de Liquidación tendrán el significado que se les atribuye en el apartado 3.4.6.5 del Módulo Adicional.

La tasa de morosidad es la tasa de morosidad hipotecaria que presentan, en la actualidad, carteras similares titulizadas por el Cedente y las tasas de recuperación y amortización anticipada resultan coherentes con la información histórica aportada por el Cedente.

La vida media, TIR, duración y vencimiento final estimado de los Bonos y del Préstamo B, así como el máximo ratio de fallidos acumulados a las TAA indicadas, serían los siguientes:

% TAA:	3%	6%	9%
	<b>Bonos Serie A</b>		
Vida media (años)	8,55	6,09	4,64
TIR	1,15%	1,14%	1,14%
Duración (años)	7,93	5,75	4,43
Fecha de vencimiento	22-may-29	22-nov-24	22-nov-21

% TAA:	3%	6%	9%
	<b>Préstamo B</b>		
Vida media (años)	22,60	18,47	15,11
TIR	1,30%	1,30%	1,30%
Duración (años)	19,37	16,22	13,55
Fecha de liquidación anticipada del Fondo (10%)	22-ago-34	22-nov-30	24-may-27

TAA	3%	6%	9%
Max. Fallidos acumulados	6,42%	4,75%	3,61%

**Vencimiento final:** de acuerdo con las hipótesis previstas en este apartado, se refiere a la fecha de amortización definitiva de los Bonos, sin perjuicio del ejercicio, en un momento posterior a la amortización de los Bonos, de la opción de liquidación anticipada y amortización anticipada cuando la suma del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados el último día del Período de Cálculo inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en cuestión sea inferior al diez por ciento (10%) del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados en la Fecha de Constitución.

Tomando como base las hipótesis de morosidad descritas en este apartado, no se dan las condiciones de amortización a prorrata entre los Bonos y el Préstamo B descritas en el apartado 4.9.4. de la Nota de Valores. Asimismo, para la elaboración de los cuadros que

figuran a continuación se han tenido en cuenta las características de los Préstamos Hipotecarios de la cartera, y en particular el sistema de amortización creciente que presentan un 35,13% de los Préstamos Hipotecarios de la cartera.

**NOTA PARA EL INVERSOR:**

La Sociedad Gestora manifiesta que las informaciones de los cuadros expuestos a continuación figuran exclusivamente a título ilustrativo, no representando los importes obligación de pago concreta a terceros por parte del Fondo en las correspondientes fechas o períodos a que hacen referencia. Los datos han sido elaborados bajo supuestos de tasas de fallidos, morosidad y amortización de los préstamos constantes a lo largo de la vida del Fondo, sujetos, en realidad, a continuo cambio. En consecuencia, todo inversor interesado en conocer el calendario previsto de pagos del Fondo en cada fecha concreta debe solicitar la información pertinente de aquellas instituciones autorizadas para distribuirla. No obstante, dicha información también podrá ser solicitada a través de la Entidad Suscriptora y otras entidades activas en el mercado secundario.

BONOS SERIE A						
Flujos por cada 100,000 EUR sin retención para el tomador						
(Tasa de amortización anticipada de 3%)						
Fecha Pago	Amortización	Interés Bruto	Total	% Saldo Inicial	% Saldo Vivo	Saldo Vivo
01/07/2010			-100,000,00			100,000,00
23/08/2010	563,50	137,06	700,56	0,56%	99,44%	99,436,50
22/11/2010	1.680,43	283,78	1.964,21	1,68%	97,76%	97.756,07
22/02/2011	1.531,92	282,05	1.813,97	1,49%	98,21%	98.216,17
23/05/2011	271,57	1.792,72	2.064,49	0,70%	94,70%	94.695,00
22/08/2011	1.498,55	270,25	1.768,80	1,50%	93,20%	93.196,45
22/11/2011	1.785,69	268,89	2.054,58	1,79%	91,41%	91.410,76
22/02/2012	1.770,18	263,74	2.033,92	1,77%	89,64%	89.640,58
22/05/2012	1.754,04	253,01	2.007,05	1,75%	87,89%	87.896,54
22/08/2012	1.737,63	253,67	1.991,29	1,74%	86,19%	86.148,91
22/11/2012	1.722,20	248,56	1.970,76	1,72%	84,43%	84.426,71
22/02/2013	1.707,42	243,59	1.951,01	1,71%	82,72%	82.719,29
22/05/2013	1.692,33	230,88	1.923,21	1,69%	81,03%	81.026,96
22/08/2013	1.676,40	233,78	1.910,18	1,68%	79,35%	79.350,66
22/11/2013	1.661,46	225,94	1.887,40	1,66%	77,69%	77.689,09
24/02/2014	1.647,22	223,02	1.870,24	1,65%	76,04%	76.041,86
22/05/2014	1.632,65	207,47	1.840,12	1,63%	74,41%	74.409,21
22/08/2014	1.617,27	214,69	1.831,96	1,62%	72,79%	72.791,94
24/11/2014	1.602,88	214,59	1.817,47	1,60%	71,19%	71.189,06
23/02/2015	1.589,14	203,16	1.792,30	1,59%	69,60%	69.599,92
23/05/2015	1.576,10	196,58	1.772,68	1,58%	68,02%	68.024,82
24/08/2015	1.560,25	200,53	1.760,78	1,56%	66,46%	66.464,57
23/11/2015	1.546,37	189,68	1.736,05	1,55%	64,92%	64.918,20
22/02/2016	1.533,13	185,27	1.718,40	1,53%	63,39%	63.385,07
23/05/2016	1.519,59	180,89	1.700,48	1,52%	61,87%	61.865,48
22/08/2016	1.505,25	176,56	1.681,81	1,51%	60,36%	60.360,23
22/11/2016	1.491,88	174,15	1.666,03	1,49%	58,86%	58.861,88
22/02/2017	1.479,11	169,85	1.648,96	1,48%	57,39%	57.389,24
22/05/2017	1.466,06	160,18	1.626,24	1,47%	55,92%	55.923,18
22/08/2017	1.452,22	161,35	1.613,57	1,45%	54,47%	54.470,96
22/11/2017	1.439,32	157,16	1.596,48	1,44%	53,03%	53.031,64
22/02/2018	1.427,02	153,01	1.580,03	1,43%	51,60%	51.604,62
22/05/2018	1.414,43	144,04	1.568,47	1,41%	50,19%	50,190,48
22/08/2018	1.401,06	144,81	1.545,87	1,40%	48,79%	48,789,13
22/11/2018	1.388,62	140,77	1.529,39	1,39%	47,40%	47,400,51
22/02/2019	1.376,77	136,76	1.513,53	1,38%	46,02%	46,023,74
22/05/2019	1.364,83	128,46	1.493,09	1,36%	44,66%	44,659,11
22/08/2019	1.351,73	128,85	1.480,58	1,35%	43,31%	43,307,38
22/11/2019	1.339,73	124,95	1.464,68	1,34%	41,97%	41,967,45
24/02/2020	1.328,31	123,72	1.452,03	1,33%	40,64%	40,639,34
22/05/2020	1.316,45	112,16	1.428,61	1,32%	39,32%	39,322,89
24/08/2020	1.303,80	115,92	1.419,72	1,30%	38,02%	38,019,09
23/11/2020	1.291,93	108,50	1.400,43	1,29%	36,73%	36,727,16
23/02/2021	1.280,28	104,81	1.385,09	1,28%	35,45%	35,446,28
24/05/2021	1.269,57	101,16	1.370,73	1,27%	34,18%	34,176,71
23/08/2021	1.257,52	97,54	1.355,06	1,26%	32,92%	32,919,19
22/11/2021	1.246,36	93,95	1.340,31	1,25%	31,67%	31,672,83
22/02/2022	1.235,54	91,38	1.326,92	1,24%	30,44%	30,437,29
23/05/2022	1.224,65	88,91	1.310,56	1,22%	29,21%	29,212,36
23/08/2022	1.213,03	85,37	1.295,40	1,21%	28,00%	28,000,00
22/11/2022	1.202,25	80,79	1.283,04	1,20%	26,80%	26,797,64
22/02/2023	1.192,03	77,32	1.269,35	1,19%	25,61%	25,605,33
22/05/2023	1.181,52	71,47	1.252,99	1,18%	24,42%	24,423,81
22/08/2023	1.169,99	70,47	1.240,46	1,17%	23,25%	23,253,82
22/11/2023	1.158,93	67,09	1.226,02	1,16%	22,09%	22,094,89
23/02/2024	1.147,12	63,78	1.210,90	1,15%	20,95%	20,947,77
22/05/2024	1.135,97	59,13	1.195,10	1,14%	19,81%	19,811,80
22/08/2024	1.124,23	57,16	1.181,39	1,12%	18,69%	18,687,57
22/11/2024	1.113,25	53,92	1.167,17	1,11%	17,57%	17,574,32
24/02/2025	1.103,59	51,81	1.155,40	1,10%	16,47%	16,470,73
22/05/2025	1.092,96	49,87	1.143,83	1,09%	15,38%	15,377,77
22/08/2025	1.081,83	44,37	1.126,00	1,08%	14,30%	14,296,14
24/11/2025	1.071,07	42,14	1.113,21	1,07%	13,23%	13,225,07
23/02/2026	1.060,91	37,74	1.098,65	1,06%	12,16%	12,164,16
22/05/2026	1.050,61	33,57	1.084,18	1,05%	11,11%	11,113,55
24/08/2026	1.039,79	32,76	1.072,55	1,04%	10,07%	10,073,76
23/11/2026	1.029,87	28,75	1.058,62	1,03%	9,04%	9,043,89
22/02/2027	1.020,62	25,81	1.046,43	1,02%	8,02%	8,023,27
24/05/2027	1.011,21	22,90	1.034,11	1,01%	7,01%	7,012,06
23/08/2027	1.000,97	20,01	1.020,98	1,00%	6,01%	6,011,09
22/11/2027	990,35	17,15	1.007,50	0,99%	5,02%	5,020,74
22/02/2028	981,34	14,49	995,83	0,98%	4,04%	4,039,40
23/05/2028	972,93	11,40	984,33	0,97%	3,07%	3,072,01
22/08/2028	960,98	8,85	969,83	0,96%	2,11%	2,106,41
22/11/2028	950,96	6,08	957,04	0,95%	1,16%	1,155,45
22/02/2029	939,87	3,33	942,20	0,94%	0,22%	216,58
22/05/2029	216,58	0,60	217,18	0,22%	0,00%	0,00
22/08/2029	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
22/11/2029	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
22/02/2030	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
22/05/2030	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
22/08/2030	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
22/11/2030	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
24/02/2031	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
22/05/2031	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
22/08/2031	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
24/11/2031	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
23/02/2032	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
24/05/2032	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
23/08/2032	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
22/11/2032	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
22/02/2033	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
23/05/2033	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
22/08/2033	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
22/11/2033	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00
23/02/2034	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
100,000,00	9.754,17	109.754,17	100,00%			

BONOS SERIE A						
Flujos por cada 100,000 EUR sin retención para el tomador						
(Tasa de amortización anticipada de 6%)						
Fecha Pago	Amortización	Interés Bruto	Total	% Saldo Inicial	% Saldo Vivo	Saldo Vivo
01/07/2010			-100,000,00			100,000,00
23/08/2010	906,05	137,06	1.043,11	0,91%	99,09%	99,093,95
22/11/2010	2.687,97	282,80	2.970,77	2,69%	96,41%	96.405,98
22/02/2011	2.518,14	272,15	2.790,29	2,52%	93,89%	93.897,84
23/05/2011	2.469,11	265,00	2.734,11	2,47%	91,42%	91.418,73
22/08/2011	2.414,43	260,90	2.675,33	2,41%	89,00%	89.004,30
22/11/2011	2.662,65	256,80	2.919,45	2,66%	86,34%	86.341,65
22/02/2012	2.614,56	249,11	2.863,67	2,61%	83,73%	83.727,09
22/05/2012	2.565,73	236,32	2.802,05	2,57%	81,16%	81.161,36
22/08/2012	2.515,69	234,17	2.749,86	2,52%	78,59%	78.595,67
22/11/2012	2.468,80	226,91	2.695,71	2,47%	76,18%	76.176,67
22/02/2013	2.424,08	219,79	2.643,87	2,42%	73,75%	73.752,79
22/05/2013	2.378,99	205,85	2.584,84	2,38%	71,37%	71.373,80
22/08/2013	2.332,20	205,93	2.538,15	2,33%	69,04%	69.041,58
22/11/2013	2.286,52	199,20	2.485,72	2,29%	66,75%	66.753,06
24/02/2014	2.246,87	196,78	2.443,65	2,25%	64,51%	64.506,19
22/05/2014	2.204,86	176,00	2.380,86	2,20%	62,30%	62.301,33
22/08/2014	2.161,26	179,75	2.341,01	2,16%	60,14%	60.140,07
24/11/2014	2.120,55	177,29	2.297,84	2,12%	58,02%	58.019,52
23/02/2015	2.081,79	165,58	2.247,37	2,08%	55,94%	55.937,73
22/05/2015	2.042,67	157,05	2.200,72	2,04%	53,90%	53.895,06
24/08/2015	2.002,03	158,88	2.160,91	2,00%	51,89%	51.893,03
23/11/2015	1.964,12	148,10	2.112,22	1,96%	49,93%	49.928,91
22/02/2016	1.928,05	142,49	2.070,54	1,93%	48,00%	48.000,86
23/05/2016	1.891,63	136,99	2.028,62	1,89%	46,11%	46.109,23
22/08/2016	1.853,74	131,59	1.985,33	1,85%	44,26%	44.255,49
22/11/2016	1.815,88	126,19	1.942,07	1,81%	42,43%	42.431,04
22/02/2017	1.784,89	122,44	1.907,33	1,78%	40,65%	40.652,15
22/05/2017	1.750,99	113,47	1.864,46	1,75%	38,90%	38.901,16
22/08/2017	1.715,67	112,24	1.827,91	1,72%	37,19%	37.185,49
22/11/2017	1.682,82	107,29	1.790,11	1,68%	35,50%	35.502,67
22/02/2018	1.651,60	102,43	1.754,03	1,65%	33,85%	33.851,07
22/05/2018	1.621,41	94,48	1.715,89	1,62%	32,23%	32,231,02
22/08/2018	1.587,13	92,99	1.680,10	1,59%	30,64%	30.643,90
22/11/2018	1.556,55	88,41	1.644,96	1,56%	29,09%	29,087,35
22/02/2019	1.527,52	83,92	1.611,44	1,53%	27,56%	27,559,83
22/05/2019	1.498,15	76,92	1.575,07	1,50%	26,06%	26,061,68
22/08/2019	1.467,48	75,19	1.542,67	1,47%	24,59%	24.594,20
22/11/2019	1.437,73	70,86	1.508,59	1,44%	23,16%	23.155,18
24/02/2020	1.412,02	68,26	1.480,28	1,41%		

**PRÉSTAMO B**  
Flujos para el total del importe del Préstamo B  
(Tasa de amortización anticipada de 3%)

Fecha Pago	Amortización	Interés Bruto	Total	% Saldo Inicial	% Saldo Vivo	Saldo Vivo
01/07/2010			-144.000.000,00			144.000.000,00
23/08/2010	0,00	229.172,00	229.172,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/11/2010	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2011	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
23/05/2011	0,00	460.440,00	460.440,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/08/2011	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/11/2011	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2012	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/05/2012	0,00	460.440,00	460.440,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/08/2012	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/11/2012	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2013	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/05/2013	0,00	455.324,00	455.324,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/08/2013	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/11/2013	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
24/02/2014	0,00	480.904,00	480.904,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/05/2014	0,00	445.092,00	445.092,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/08/2014	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
24/11/2014	0,00	480.904,00	480.904,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
23/02/2015	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/05/2015	0,00	450.208,00	450.208,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
24/08/2015	0,00	480.904,00	480.904,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
23/11/2015	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2016	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
23/05/2016	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/08/2016	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/11/2016	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2017	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/05/2017	0,00	455.324,00	455.324,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/08/2017	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/11/2017	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2018	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/05/2018	0,00	455.324,00	455.324,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/08/2018	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/11/2018	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2019	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/05/2019	0,00	455.324,00	455.324,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/08/2019	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/11/2019	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2020	0,00	480.904,00	480.904,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/05/2020	0,00	450.208,00	450.208,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
24/08/2020	0,00	480.904,00	480.904,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
23/11/2020	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2021	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
23/05/2021	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
23/08/2021	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/11/2021	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2022	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
23/05/2022	0,00	460.440,00	460.440,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
23/08/2022	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/11/2022	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2023	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/05/2023	0,00	455.324,00	455.324,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/08/2023	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/11/2023	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2024	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/05/2024	0,00	460.440,00	460.440,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/08/2024	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/11/2024	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2025	0,00	480.904,00	480.904,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/05/2025	0,00	445.092,00	445.092,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/08/2025	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/11/2025	0,00	480.904,00	480.904,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
23/02/2026	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/05/2026	0,00	450.208,00	450.208,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
24/08/2026	0,00	480.904,00	480.904,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
23/11/2026	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2027	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/11/2027	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2028	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/05/2028	0,00	460.440,00	460.440,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/08/2028	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/11/2028	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2029	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/05/2029	4.233.551,09	455.324,00	4.688.875,09	2,94%	97,06%	139.786.448,91
22/08/2029	4.183.186,40	456.834,00	4.640.020,40	2,90%	94,16%	135.853.253,51
22/11/2029	4.139.363,10	443.161,39	4.582.524,49	2,87%	91,28%	131.443.889,47
22/02/2030	4.088.419,39	429.631,65	4.518.051,04	2,84%	88,44%	127.355.470,02
22/05/2030	4.029.653,92	402.694,46	4.432.348,38	2,80%	85,64%	123.325.816,10
22/08/2030	3.975.186,48	403.087,28	4.378.273,76	2,76%	82,86%	119.350.630,62
22/11/2030	3.920.755,49	390.194,17	4.310.950,66	2,72%	80,16%	115.428.875,13
24/02/2031	3.876.655,21	385.490,89	4.262.146,10	2,69%	77,47%	111.523.219,92
22/05/2031	3.823.590,64	344.801,71	4.168.392,35	2,66%	74,81%	107.729.629,28
22/08/2031	3.766.705,54	352.120,28	4.116.825,82	2,62%	72,20%	103.962.923,74
24/11/2031	3.721.849,26	345.195,74	4.069.045,00	2,59%	69,61%	100.241.074,48
23/02/2032	3.680.402,62	324.082,18	4.004.484,80	2,56%	67,06%	96.560.671,86
24/05/2032	3.639.287,43	312.183,33	3.951.470,76	2,53%	64,53%	92.921.384,43
23/08/2032	3.598.402,27	300.417,42	3.898.819,69	2,50%	62,03%	89.322.982,16
22/11/2032	3.553.711,41	288.783,68	3.842.035,09	2,47%	59,56%	85.769.270,75
22/02/2033	3.516.443,63	271.954,63	3.786.388,26	2,44%	57,12%	82.322.827,12
23/05/2033	3.471.555,44	253.003,41	3.734.558,85	2,41%	54,71%	78.971.271,16
22/08/2033	3.420.544,52	254.702,04	3.675.246,56	2,38%	52,33%	75.360.727,62
22/11/2033	3.366.020,13	246.320,72	3.612.340,85	2,34%	50,00%	71.994.707,03
22/02/2034	3.310.960,04	235.918,70	3.546.278,74	2,30%	47,76%	68.883.746,99
22/05/2034	3.269.211,63	217.176,10	3.486.387,73	2,27%	45,43%	65.414.535,36
22/08/2034	65.414.535,36	213.811,04	65.628.346,40	45,43%	0,00%	0,00
<b>144.000.000,00</b>	<b>42.149.696,22</b>	<b>186.144.696,22</b>	<b>100,00%</b>			

**PRÉSTAMO B**  
Flujos para el total del importe del Préstamo B  
(Tasa de amortización anticipada de 6%)

Fecha Pago	Amortización	Interés Bruto	Total	% Saldo Inicial	% Saldo Vivo	Saldo Vivo
01/07/2010			-144.000.000,00			144.000.000,00
23/08/2010	0,00	229.172,00	229.172,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/11/2010	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2011	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
23/05/2011	0,00	460.440,00	460.440,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/08/2011	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/11/2011	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2012	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/05/2012	0,00	460.440,00	460.440,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/08/2012	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/11/2012	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2013	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/05/2013	0,00	455.324,00	455.324,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/08/2013	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/11/2013	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
24/02/2014	0,00	480.904,00	480.904,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/05/2014	0,00	445.092,00	445.092,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/08/2014	0,00	470.672,00	470.672,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
24/11/2014	0,00	480.904,00	480.904,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
23/02/2015	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/05/2015	0,00	450.208,00	450.208,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
24/08/2015	0,00	480.904,00	480.904,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
23/11/2015	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00
22/02/2016	0,00	465.556,00	465.556,00	0,00%	100,00%	144.000.000,00

#### **4.11. Representación de los tenedores de los Bonos**

Para los Bonos no se constituirá sindicato de tenedores de bonos, ostentando su representación la Sociedad Gestora de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Real Decreto 926/1998. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá supeditar sus actuaciones a la defensa de los intereses de los titulares de los Bonos y del resto de acreedores del Fondo.

#### **4.12. Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones para la emisión de los Bonos**

Las resoluciones y acuerdos por los que se procede a la realización de la presente emisión de Bonos, cuya vigencia consta en certificaciones remitidas a la CNMV, son los que constan a continuación.

##### **4.12.1 Acuerdos sociales**

###### **4.12.1.1. Acuerdo de cesión de los Préstamos Hipotecarios mediante la emisión de certificados de transmisión de hipoteca**

La Comisión Ejecutiva de CAJA MADRID, en su reunión celebrada el 19 de abril de 2010, acordó autorizar la cesión al Fondo de los Préstamos Hipotecarios mediante la emisión de los Certificados para su suscripción por el Fondo, en virtud de la Escritura de Constitución.

###### **4.12.1.2. Acuerdo de constitución del Fondo y emisión de los Bonos**

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su reunión celebrada el día 30 de abril de 2010, acordó, entre otras, (i) la constitución del Fondo, (ii) la adquisición de los Certificados a agrupar en el Fondo, y (iii) la emisión de los Bonos.

##### **4.12.2 Registro por la CNMV**

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tienen como requisito previo la inscripción en los Registros Oficiales de la CNMV del presente Folleto y demás documentos acreditativos, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.1.e) del Real Decreto 926/1998.

El presente Folleto se inscribe por la CNMV en sus Registros Oficiales con fecha 24 de junio de 2010.

###### **4.12.3 Otorgamiento de la escritura pública de constitución del Fondo**

El 29 de junio de 2010, la Sociedad Gestora y CAJA MADRID, como entidad emisora de los Certificados que serán suscritos por el Fondo, procederán a otorgar la Escritura de Constitución. El contenido de la Escritura de Constitución coincidirá con lo establecido en el presente Folleto y con el del proyecto de Escritura de Constitución presentado en la CNMV, sin que, en ningún caso, los términos de la Escritura de Constitución contradigan, modifiquen, alteren o invaliden el contenido de aquél. Copia de dicha Escritura de Constitución será remitida a la CNMV para su incorporación a los registros públicos.

#### **4.13. Fecha de emisión de los Bonos**

La fecha de emisión de los Bonos coincidirá con la fecha de otorgamiento de la Escritura de Constitución, esto es, el 29 de junio de 2010.

Los Bonos serán inicialmente suscritos en su totalidad por CAJA MADRID, el 29 de junio de 2010, sin perjuicio de su eventual transmisibilidad posterior.

El desembolso de los Bonos se producirá el 1 de julio de 2010 (la “**Fecha de Desembolso**”) al precio de emisión del 100% sobre el nominal unitario.

El Cedente se ha comprometido de forma irrevocable a suscribir íntegramente la Emisión de Bonos.

El Cedente ha declarado que, una vez suscritos los Bonos, su intención es su utilización como activos de garantía en operaciones de crédito del Eurosistema, sin que ello suponga limitación alguna para cualquier otro uso de los mismos o su eventual enajenación.

Dado que la Emisión será suscrita íntegramente por el Cedente y, en consecuencia, su precio no estará sujeto a contraste mediante transacción en mercado, no se puede afirmar que las condiciones económicas de los Bonos correspondan a las que pudieran estar vigentes en el mercado secundario en la Fecha de Constitución. Dicha consideración sobre la valoración de los Bonos se realiza a los efectos de informar a terceros, en particular a inversores o tomadores de los Bonos en concepto de garantía, como es el caso del Banco Central Europeo en operaciones de crédito del Eurosistema.

#### **4.14. Restricciones a la libre transmisibilidad de los Bonos**

Los Bonos gozarán de libre transmisibilidad y podrán ser transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho y de acuerdo con las normas de AIAF. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros.

### **5. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN**

#### **5.1. Mercado en el que se negociarán los Bonos**

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, solicitará la admisión a cotización oficial de la presente emisión de Bonos, una vez constituido el Fondo, en el Mercado AIAF de Renta Fija (“**AIAF**”) para que cotiche en un plazo no superior a un (1) mes desde la Fecha de Desembolso.

En caso de producirse un incumplimiento en el mencionado plazo de admisión a cotización de los Bonos, la Sociedad Gestora lo comunicará a la CNMV y publicará en un periódico de difusión nacional, tanto las causas de dicho incumplimiento, como la nueva fecha prevista para la admisión a cotización de los Bonos, sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual de la Sociedad Gestora si el incumplimiento es por causas imputables a ésta.

Asimismo, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, solicitará la inclusión de los Bonos en el registro contable gestionado por IBERCLEAR de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los mismos de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto de los Bonos admitidos a cotización en AIAF tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por IBERCLEAR.

La Sociedad Gestora hace constar que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de Bonos en AIAF, según la legislación vigente, así como los requerimientos de sus Órganos Rectores y acepta cumplirlos.

## 5.2. Agente Financiero y entidad depositaria

El pago de cupones y de principal de la emisión de Bonos al amparo de esta Nota de Valores será atendido por CAJA MADRID, que dispone de la capacidad para llevar a cabo estas funciones.

Los intereses y/o el principal de los Bonos se pagarán hasta la amortización final de los mismos por Períodos de Devengo de Intereses vencidos, en cada una de las Fechas de Pago, con arreglo a las condiciones fijadas en los apartados 4.8 y 4.9 anteriores de la presente Nota de Valores.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con CAJA MADRID un contrato que regula el depósito del Título Múltiple, la Cuenta de Tesorería y el servicio financiero (agencia de pagos) de la emisión de Bonos (“**Contrato de Servicios Financieros**”).

Las obligaciones que asumirá CAJA MADRID como agente de pagos en este Contrato de Servicios Financieros son resumidamente las siguientes:

- (i) Realizar los pagos de intereses y amortización del principal de los Bonos y del Préstamo B, así como cualesquiera otros a las entidades que corresponda, en la correspondiente Fecha de Pago, una vez recibidas las oportunas instrucciones de la Sociedad Gestora; y
- (ii) En cada una de las Fechas de Determinación, comunicar a la Sociedad Gestora el Tipo de Interés de Referencia que servirá de base para el cálculo del Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos y al Préstamo B en cada Periodo de Devengo de Intereses correspondiente.

Asimismo, CAJA MADRID asumirá las funciones de entidad depositaria del Título Múltiple y de la Cuenta de Tesorería.

El Contrato de Servicios Financieros terminará en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo.

La Sociedad Gestora está facultada para sustituir al Agente Financiero (en todas o algunas de sus funciones de mantenimiento de la Cuenta de Tesorería, agencia de pagos o depositario del Título Múltiple) siempre que ello esté permitido por la legislación vigente, se obtenga, en caso de ser necesario, la autorización de las autoridades competentes y no se perjudiquen las calificaciones otorgadas a los Bonos. La causa que motive la

sustitución deberá ser incumplimiento grave de sus obligaciones que pueda suponer un perjuicio para los intereses de los titulares de los Bonos. La sustitución se comunicará a la CNMV, a las Agencias de Calificación y al Cedente, debiendo el Agente Financiero sustituido soportar todos los costes derivados de dicha sustitución.

Sin perjuicio de lo establecido en los párrafos anteriores, la no confirmación en la Fecha de Suscripción de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación constituirá un supuesto de resolución del Contrato de Servicios Financieros.

#### **Supuestos de modificación en la calificación de Moody's del Agente Financiero, en su condición de agente de pagos**

En el supuesto de que la calificación del Agente Financiero otorgada por Moody's para su riesgo a corto plazo, fuera rebajada a una calificación inferior a P-1, según la escala de Moody's, la Sociedad Gestora deberá poner en práctica, por cuenta del Fondo, en un plazo de treinta (30) días desde la fecha en que tenga lugar el descenso de la calificación, para mantener la calificación asignada a los Bonos por Moody's, y previa comunicación a la misma, una de las opciones necesarias, dentro de las descritas a continuación, que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de su función como agente de pagos:

- (i) Obtener una garantía incondicional, irrevocable y a primer requerimiento de una entidad o entidades de crédito con calificación no inferior a P-1 para su riesgo a corto plazo, otorgada por Moody's, que garantice los compromisos asumidos por el Agente Financiero en su condición de agente de pagos; o
- (ii) Sustituir al Agente Financiero por una entidad con calificación no inferior a P-1 para su riesgo a corto plazo, para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones de agencia de pagos pudiendo continuar CAJA MADRID o la entidad que, en cada momento, ostente la condición de Agente Financiero objeto de sustitución desempeñando las funciones como depositario del Título Múltiple y de la Cuenta de Tesorería estando, en todo caso, el desempeño de esta última función sujeto a lo previsto en el apartado 3.4.4.1. del Módulo Adicional para los supuestos de modificación en la calificación del Agente Financiero. En el supuesto en el que habiendo sido sustituido CAJA MADRID como Agente Financiero de acuerdo con lo previsto en este párrafo, éste recupere la calificación de P-1 o superior para su riesgo a corto plazo, podrá nuevamente realizar las funciones de agencia de pagos en la condición de Agente Financiero.

Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones anteriormente mencionadas serán a cargo del Agente Financiero.

#### **Supuestos de modificación en la calificación de S&P del Agente Financiero, en su condición de agente de pagos**

En el supuesto de que la calificación del Agente Financiero otorgada por S&P para su riesgo a corto plazo, fuera rebajada a una calificación inferior a A-1, según la escala de S&P, la Sociedad Gestora deberá poner en práctica, por cuenta del Fondo, dentro de los sesenta (60) días siguientes a tal rebaja, para mantener la calificación asignada a los

Bonos por S&P, y previa comunicación a la misma, una de las opciones necesarias, dentro de las descritas a continuación, que permita mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de su función como agente de pagos.

- (i) Obtener garantías o compromisos similares de una entidad o entidades de crédito con calificación no inferior a A-1 para su riesgo a corto plazo, otorgada por S&P, que garantice los compromisos asumidos por el Agente Financiero en su condición de agente de pagos; o
- (ii) Sustituir al Agente Financiero por una entidad con calificación no inferior a A-1 para su riesgo a corto plazo, según la escala de S&P, para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones de agencia de pagos pudiendo continuar CAJA MADRID o la entidad que, en cada momento, ostente la condición de Agente Financiero objeto de sustitución desempeñando las restantes funciones como depositario del Título Múltiple y de la Cuenta de Tesorería estando, en todo caso, el desempeño de esta última función sujeto a lo previsto en el apartado 3.4.4.1. del Módulo Adicional para los supuestos de modificación en la calificación del Agente Financiero. En el supuesto en el que habiendo sido sustituido CAJA MADRID como Agente Financiero de acuerdo con lo previsto en este párrafo, éste recuperase la calificación de A-1 o superior para su riesgo a corto plazo, podrá nuevamente realizar las funciones de agencia de pagos en la condición de Agente Financiero.

Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones anteriormente mencionadas serán a cargo del Agente Financiero.

## 6. GASTOS DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN

Los Gastos Iniciales serán satisfechos con el importe de la primera disposición del Crédito Subordinado que se detalla en el apartado 3.4.3.2 del Módulo Adicional. En este sentido, el detalle de los gastos estimados del Fondo, a la presente fecha de registro son los siguientes:

Gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos	Euros
Registro del Folleto Informativo de admisión en la CNMV	41.836,35
Supervisión del proceso de admisión a cotización por la CNMV	9.646,38
Tarifa de admisión a cotización en AIAF	26.448,00
Inclusión de la emisión en el registro de anotaciones en cuenta de IBERCLEAR	580,00
<b>Subtotal (gastos de admisión a cotización)</b>	78.510,73
Aranceles notariales, honorarios de auditoría, calificación, asesoramiento legal, publicidad de la emisión y otros.	421.489,27
<b>Total gastos</b>	500.000,00

## **7. INFORMACIÓN ADICIONAL**

### **7.1. Declaración de la capacidad con la que han actuado los asesores relacionados con la emisión que se mencionan en la Nota de Valores**

1. El diseño financiero del Fondo y de la emisión de Bonos ha sido llevado a cabo por CAJA MADRID.
2. URÍA MENÉNDEZ ABOGADOS S.L.P., como asesor independiente, ha proporcionado el asesoramiento legal de la operación y revisado sus aspectos fiscales.

### **7.2. Otra información de la Nota de Valores que haya sido auditada o revisada por auditores**

No aplicable.

### **7.3. Declaraciones o informes atribuidos a una persona en calidad de experto**

KPMG interviene como auditor de la verificación de una serie de atributos de la selección de préstamos hipotecarios de titularidad de CAJA MADRID de los que se extraerán los Préstamos Hipotecarios para la emisión de los Certificados que serán suscritos por el Fondo en su constitución.

### **7.4. Informaciones procedentes de terceros**

Dentro de sus labores de comprobación de la información contenida en el presente Folleto, la Sociedad Gestora ha recibido confirmación por parte de CAJA MADRID sobre la veracidad de las características de CAJA MADRID, de los Préstamos Hipotecarios y de los Certificados que se recogen en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional, así como del resto de información sobre CAJA MADRID y los Préstamos Hipotecarios y de los Certificados que se contienen en el presente Folleto. En la Escritura de Constitución CAJA MADRID reiterará a la Sociedad Gestora el cumplimiento de dichas características a la Fecha de Constitución.

La Sociedad Gestora confirma que ha reproducido con exactitud la información que ha recibido de CAJA MADRID y, en la medida en que tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de dicha información recibida de CAJA MADRID, confirma que no se ha omitido ningún hecho que haría que la información reproducida sea inexacta o engañosa, ni este Folleto omite hechos o datos significativos que puedan resultar relevantes para el inversor.

### **7.5. Calificaciones de solvencia asignadas por las Agencias de Calificación**

Los Bonos incluidos en la presente Nota de Valores tienen asignadas, con anterioridad al registro del presente Folleto, las siguientes calificaciones provisionales por las Agencias de Calificación.

Bonos	Moody's	S&P
Bonos	Aaa	AAA

La calificación asignada por S&P constituye una opinión acerca de la capacidad del Fondo para el pago puntual de los intereses y el pago del principal durante la vida de la operación, y en cualquier caso antes de la Fecha de Vencimiento Legal.

La calificación asignada por Moody's mide la pérdida esperada antes de la Fecha de Vencimiento Legal. En opinión de Moody's, la estructura permite el pago puntual de los intereses y el pago del principal durante la vida de la operación y, en cualquier caso, antes de la Fecha de Vencimiento Legal. La calificación de Moody's sólo mide los riesgos de crédito inherentes a la operación. La calificación de Moody's no mide otro tipo de riesgos, que pueden tener un efecto significativo en el rendimiento de los inversores.

Las calificaciones de las Agencias de Calificación no constituyen una evaluación de la probabilidad de que los Deudores Hipotecarios realicen reembolsos anticipados de capital, ni en qué medida dichos reembolsos anticipados difieren de lo previsto originalmente. Las calificaciones no suponen, en modo alguno, una calificación del nivel de rendimiento actuarial.

Las calificaciones asignadas, así como toda revisión o suspensión de las mismas:

- (i) son formuladas por las Agencias de Calificación sobre la base de numerosas informaciones que reciben y de las cuales no garantizan ni su exactitud, ni que sean completas, de forma que las Agencias de Calificación no podrán en forma alguna ser consideradas responsables de las mismas; y
- (ii) no constituyen y, por tanto, no podrían en modo alguno interpretarse como una invitación, recomendación o incitación dirigida a los inversores para que procedan a llevar cualquier tipo de operación sobre los Bonos y, en particular, a adquirir, conservar, gravar o vender dichos Bonos. Las calificaciones finales asignadas pueden ser revisadas, suspendidas o retiradas en cualquier momento por las Agencias de Calificación, en función de cualquier información que llegue a su conocimiento. Dichas situaciones, que no constituirán supuestos de liquidación anticipada, serán puestas en inmediato conocimiento tanto de la CNMV como de los titulares de los Bonos.

Para realizar el proceso de calificación y seguimiento, las Agencias de Calificación confían en la exactitud y lo completo de la información que le proporcionan el Cedente, la Sociedad Gestora, la Entidad Directora, los Auditores y los asesores legales.

Las mencionadas calificaciones crediticias son sólo una estimación y no tienen por qué evitar a los potenciales inversores la necesidad de efectuar sus propios análisis de los Bonos a adquirir.

La no confirmación como definitivas en la Fecha de Suscripción de alguna de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación

determinará la resolución de la constitución del Fondo, la cesión de los Préstamos y la emisión y suscripción de los Certificados, los Contratos del Fondo y la emisión de los Bonos.

## **MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES (ANEXO VIII DEL REGLAMENTO 809/2004)**

### **1. BONOS**

#### **1.1. Importe mínimo de la emisión**

Los Certificados que integrarán el activo del Fondo en el momento de su constitución tendrán un Saldo Nominal Pendiente de Cobro igual o ligeramente inferior a seiscientos millones (600.000.000 €) de euros.

#### **1.2. Confirmación de que la información relativa a una empresa o deudor que no participen en la emisión se ha reproducido exactamente**

No aplicable.

### **2. ACTIVOS SUBYACENTES**

#### **2.1. Confirmación sobre la capacidad de los activos titulizados de producir los fondos pagaderos a los Bonos**

La Sociedad Gestora confirma que los Certificados están respaldados por los Prestamos Hipotecarios, cuyas características (importe, plazo, tipo de interés, etc.) demuestran la capacidad de producir fondos de manera que el Fondo pueda cumplir los pagos debidos y pagaderos de los Bonos y del Préstamo B, sin perjuicio de que todos los pagos a realizar por el Fondo se realizarán conforme al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación y la subordinación existente entre los Bonos y el Préstamo B.

No obstante, con el fin de consolidar su estructura financiera y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la emisión, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá en la Fecha de Constitución a formalizar los contratos y realizar las actuaciones que se establecen en los apartados 3.4.2, 3.4.3 y 3.4.4 del presente Módulo Adicional.

Lo recogido en los párrafos anteriores se pone de manifiesto por la Sociedad Gestora sobre la base de las declaraciones realizadas por el Cedente, que se recogen en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional, de toda la información suministrada por el Cedente de cada préstamo hipotecario susceptible de ser cedido, del Informe de Auditoría y de la valoración que resulta de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, estará facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada en los supuestos y con los requisitos recogidos en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

## 2.2. Activos que respaldan la emisión

Los Certificados que integrarán el activo del Fondo serán únicamente derechos de crédito titularidad de CAJA MADRID derivados de préstamos concedidos por CAJA MADRID a personas físicas residentes en España para financiar la adquisición o rehabilitación de viviendas terminadas sitas en territorio español. Todos los préstamos cuentan, o bien con garantía de hipoteca inmobiliaria de primer rango, o bien la Entidad Cedente dispone de la documentación acreditativa de la cancelación económica de las deudas garantizadas por las cargas registrales previas, sobre inmuebles terminados valorados por una sociedad de tasación, y cuyo otorgamiento se sometió a la legislación española por un importe igual o ligeramente inferior a seiscientos millones (600.000.000 €) euros (los “**Préstamos Hipotecarios**”).

En la Fecha de Constitución, los Certificados que emitirá CAJA MADRID y que suscribirá el Fondo se extraerán de los préstamos de la cartera auditada a 8 de junio de 2010, que está compuesta por 3.450 préstamos hipotecarios con un Saldo Nominal Pendiente de Cobro de 652.538.669,41 euros.

Ninguno de los préstamos hipotecarios que componen la cartera auditada corresponde a préstamos concedidos a empleados del Cedente.

A continuación se incluye un detalle de los distintos canales de originación de los préstamos hipotecarios que componen la cartera auditada:

Canal de originación	Num. Préstamos	Principal Pendiente de Cobro	%
Oficina de Caja Madrid	2.529	486.441.778,83	74,55%
Red de Mapfre o Red de API	921	166.096.890,58	25,45%
<b>Total</b>	<b>3.450</b>	<b>652.538.669,41</b>	<b>100,00%</b>

En relación con las funciones llevadas a cabo por los canales de originación distintos de CAJA MADRID, se hace constar que ninguna decisión relacionada con el riesgo de crédito se realiza por éstos. En todos los casos, las decisiones relacionadas con la concesión de un préstamo se realizan siguiendo la misma metodología utilizada en la concesión de préstamos originados por las oficinas de CAJA MADRID.

Ninguno de los Préstamos Hipotecarios seleccionados para su cesión al Fondo que componen la cartera auditada se encuentra actualmente en periodo de carencia de principal, ni está previsto que ésta pueda pactarse en el futuro. Asimismo, los Préstamos Hipotecarios seleccionados para su cesión al Fondo no contemplan cláusulas que permitan el diferimiento en el pago periódico de intereses ni de principal e intereses (salvo el caso de algunos Préstamos Hipotecarios que permiten el diferimiento en el pago de principal o de principal e intereses durante un período inicial que habrá finalizado en la Fecha de Constitución).

Ninguno de los Préstamos Hipotecarios seleccionados para su cesión al Fondo que componen la cartera auditada son prorrogas o reinstrumentación de préstamos previos en situación de mora.

De los Préstamos Hipotecarios seleccionados, el 5,66% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los mismos se ha concedido para la financiación de viviendas de protección oficial.

Ninguno de los Préstamos Hipotecarios seleccionados para su cesión al Fondo que componen la cartera auditada tienen establecido un tipo de interés nominal máximo y/o mínimo que limita la variabilidad al alza o a la baja del tipo de interés nominal aplicable.

KPMG, cuyos datos se encuentran en el apartado 5.2 del Documento de Registro, ha realizado para la Sociedad Gestora un informe de auditoría sobre determinados atributos de los Préstamos Hipotecarios respecto de los cuales van a emitirse los Certificados que se agruparán en el Fondo, con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 926/1998 (el “**Informe de Auditoría**”).

El citado Informe de Auditoría versa sobre una serie de atributos, cuantitativos y cualitativos de los préstamos, en concreto: identificación del deudor, deudor residente en el territorio español, propósito de los préstamos, fecha de formalización, fecha de vencimiento, tipo de interés de referencia, tipo de interés vigente, diferencial del tipo de interés, importe inicial de los préstamos, saldo actual de los préstamos, relación entre el saldo actual del préstamo y el valor de tasación, retrasos en los pagos, valor de tasación, dirección de la propiedad hipotecada, transmisibilidad de los préstamos, garantía hipotecaria y refinanciaciones.

Dicho Informe de Auditoría se ha elaborado sobre una selección de préstamos hipotecarios extraídos de los 3.450 préstamos hipotecarios con un Saldo Nominal Pendiente de Cobro a fecha 8 de junio de 2010 de 652.538.669,41 euros que integran la cartera auditada, utilizando técnicas de muestreo, que constituyen un método generalmente aceptado para verificar los registros que mantiene una entidad en relación con un conjunto de partidas (“población”), y permiten obtener una conclusión sobre dicha población mediante el análisis de un número de partidas inferior (“muestra”) al del colectivo total. El nivel de confianza indica la probabilidad de que el número real de partidas con desviaciones respecto a una pauta existente en una población no exceda de un límite previamente determinado (“precisión”).

Aquellos préstamos hipotecarios de la cartera de CAJA MADRID sobre los que se hayan detectado errores durante la realización de su auditoría no se cederán en la Fecha de Constitución.

### **2.2.1 Jurisdicción legal por la que se rigen los activos que van a ser titulizados**

La emisión de los Certificados se realizará conforme a Derecho Español.

### **2.2.2 Características generales de los Deudores**

El activo del Fondo estará integrado por los Certificados, que representan participaciones en préstamos concedidos para la adquisición de una vivienda terminada que tienen como deudores a personas físicas (los “**Deudores Hipotecarios**”), estando todos ellos garantizados mediante hipoteca inmobiliaria debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

El detalle de las características más significativas de los préstamos hipotecarios seleccionados se describe a lo largo del apartado 2 del presente Módulo Adicional.

Las tablas siguientes muestran la distribución de los préstamos hipotecarios que componen la cartera auditada según fecha de vencimiento residual, fecha de formalización, saldo actual, tipo de interés actual, tipo de referencia y margen, localización geográfica, concentración por deudor, morosidad, destino de la vivienda, sistema de amortización y nacionalidad del deudor.

Dichas tablas han sido elaboradas con información a 8 de junio de 2010.

Elaborado con datos a 8/06/2010

**CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN MADRID RESIDENCIAL II, FTA**  
(División por Vencimiento Residual)

VENCIMIENTO RESIDUAL MESES	NUM	SALDO ACTUAL EUROS	SALDO ACTUAL (%)	VENCIMIENTO INICIAL PONDERADO POR SALDO INICIAL (meses)	VENCIMIENTO RESIDUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (meses)	TIPO ACTUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	Min. TIPO ACTUAL (%)	Máx. TIPO ACTUAL (%)
108,00 - 120,00	1	58.538,20	0,01	202	117	2,25	2,250	2,250
120,00 - 132,00	2	124.813,46	0,02	177	121	2,80	2,742	2,975
132,00 - 144,00	1	72.980,82	0,01	209	137	2,23	2,231	2,231
156,00 - 168,00	16	1.570.660,01	0,24	228	161	2,87	1,731	4,950
168,00 - 180,00	12	974.032,53	0,15	236	172	2,66	1,742	3,310
180,00 - 192,00	14	1.625.119,62	0,25	241	184	2,19	1,601	3,623
192,00 - 204,00	9	928.097,83	0,14	244	195	2,23	1,732	3,342
204,00 - 216,00	14	2.418.601,59	0,37	260	209	2,06	1,592	3,250
216,00 - 228,00	47	5.399.688,26	0,83	289	222	2,58	1,642	5,980
228,00 - 240,00	58	7.057.472,66	1,08	298	235	2,30	1,732	3,432
240,00 - 252,00	71	9.992.236,96	1,53	298	245	2,15	1,595	3,682
252,00 - 264,00	39	5.553.072,36	0,85	301	256	2,38	1,595	4,875
264,00 - 276,00	40	6.445.000,36	0,99	308	270	2,09	1,555	6,500
276,00 - 288,00	83	12.532.130,76	1,92	324	280	2,16	1,525	6,500
288,00 - 300,00	146	23.978.783,56	3,67	355	295	2,16	1,595	3,682
300,00 - 312,00	364	69.020.031,17	10,58	359	307	2,15	1,575	3,750
312,00 - 324,00	535	99.017.942,04	15,17	359	317	2,38	1,585	5,500
324,00 - 336,00	579	111.121.494,47	17,03	360	329	2,07	1,515	5,900
336,00 - 348,00	264	45.398.633,22	6,96	361	338	2,15	1,431	6,500
348,00 - 360,00	14	3.453.775,54	0,53	395	355	1,89	1,602	3,373
360,00 - 372,00	49	10.163.817,50	1,56	415	369	1,78	1,525	3,889
372,00 - 384,00	73	14.314.019,29	2,19	419	376	1,85	1,605	4,750
384,00 - 396,00	91	15.282.335,07	2,34	421	389	1,85	1,532	4,625
396,00 - 408,00	68	12.673.454,01	1,94	426	399	1,92	1,492	5,000
408,00 - 420,00	20	4.399.266,68	0,67	454	414	1,73	1,605	2,125
420,00 - 432,00	128	33.235.620,54	5,09	477	429	1,66	1,605	1,950
432,00 - 444,00	325	76.357.982,38	11,70	479	437	1,72	1,475	5,250
444,00 - 456,00	251	53.708.198,82	8,23	480	448	1,82	1,431	5,000
456,00 - 468,00	136	25.660.869,70	3,93	480	458	2,13	1,481	5,500
<b>TOTALES</b>	<b>3.450</b>	<b>652.538.669,41</b>	<b>100,00</b>	<b>394</b>	<b>355</b>	<b>2,05</b>	<b>1,431</b>	<b>6,500</b>

\* 29,6 años

**CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN MADRID RESIDENCIAL II, FTA**  
(División por Año de Formalización)

AÑO FORMALIZACION	NUM	SALDO ACTUAL EUROS	SALDO ACTUAL (%)	VENCIMIENTO INICIAL PONDERADO POR SALDO INICIAL (meses)	VENCIMIENTO RESIDUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (meses)	TIPO ACTUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	Min. TIPO ACTUAL (%)	Máx. TIPO ACTUAL (%)
2003	58	6.626.758,99	1,02	314	235	2,70	1,675	4,950
2004	92	11.774.879,57	1,80	328	259	2,51	1,631	5,980
2005	362	57.704.457,39	8,84	346	288	2,15	1,475	3,682
2006	991	202.035.989,78	30,96	405	358	1,98	1,525	4,028
2007	1.038	214.512.173,60	32,87	402	367	2,06	1,431	6,500
2008	901	158.574.288,85	24,30	395	371	2,02	1,431	6,500
2009	8	1.310.121,23	0,20	376	360	2,03	1,642	3,231
<b>TOTALES</b>	<b>3.450</b>	<b>652.538.669,41</b>	<b>100,00</b>	<b>394</b>	<b>355</b>	<b>2,05</b>	<b>1,431</b>	<b>6,500</b>

Porcentaje de préstamos formalizados entre 2006 y 2008: 88,13%

**CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN MADRID RESIDENCIAL II, FTA**  
(División por Saldo Actual)

SALDO ACTUAL EUROS	NUM	SALDO ACTUAL EUROS	SALDO ACTUAL (%)	VENCIMIENTO INICIAL PONDERADO POR SALDO INICIAL (meses)	VENCIMIENTO RESIDUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (meses)	TIPO ACTUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	SALDO ACTUAL MEDIO	Min. TIPO ACTUAL (%)	Máx. TIPO ACTUAL (%)
0,00 - 50.000,00	19	724.883,53	0,11	309	269	2,73	38.151,76	1,592	5,000
50.000,00 - 100.000,00	318	26.462.302,63	4,06	341	301	2,32	83.214,79	1,595	6,500
100.000,00 - 150.000,00	807	102.425.425,28	15,70	367	328	2,20	126.921,22	1,521	6,500
150.000,00 - 200.000,00	966	169.393.352,69	25,96	386	348	2,11	175.355,44	1,475	6,000
200.000,00 - 250.000,00	785	174.489.203,73	26,74	404	365	2,05	222.279,24	1,481	5,325
250.000,00 - 300.000,00	315	85.522.824,05	13,11	418	379	1,92	271.501,03	1,532	5,000
300.000,00 - 350.000,00	114	36.738.550,38	5,63	409	371	1,87	322.267,99	1,481	5,000
350.000,00 - 400.000,00	55	20.543.353,15	3,15	413	375	1,83	373.515,51	1,522	5,000
400.000,00 - 450.000,00	34	14.171.927,61	2,17	420	383	1,72	416.821,40	1,431	2,142
450.000,00 - 500.000,00	14	6.563.808,34	1,01	401	365	1,77	468.843,45	1,601	2,125
500.000,00 - 550.000,00	10	5.206.554,87	0,80	408	371	1,78	520.655,49	1,431	3,225
550.000,00 - 600.000,00	6	3.367.146,96	0,52	391	357	1,63	561.191,16	1,492	1,781
650.000,00 - 700.000,00	3	1.999.643,26	0,31	360	319	1,61	666.547,75	1,585	1,625
750.000,00 - 800.000,00	1	756.200,93	0,12	432	396	1,53	756.200,93	1,531	1,531
900.000,00 - 950.000,00	1	936.666,38	0,14	480	444	1,63	936.666,38	1,630	1,630
1.200.000,00 - 1.250.000,00	1	1.206.454,23	0,18	360	326	1,61	1.206.454,23	1,612	1,612
2.000.000,00 - 2.050.000,00	1	2.030.371,39	0,31	468	431	1,95	2.030.371,39	1,950	1,950
<b>TOTALES</b>	<b>3.450</b>	<b>652.538.669,41</b>	<b>100,00</b>	<b>394</b>	<b>355</b>	<b>2,05</b>	<b>189.141,64</b>	<b>1,431</b>	<b>6,500</b>

Elaborado con datos a 8/06/2010

**CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN MADRID RESIDENCIAL II, FTA**  
(División por Tipo de Interés Actual)

TIPO DE INTERÉS ACTUAL	NUM	SALDO ACTUAL EUROS	SALDO ACTUAL (%)	VENCIMIENTO INICIAL PONDERADO POR SALDO INICIAL (meses)	VENCIMIENTO RESIDUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (meses)	TIPO ACTUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	Min. TIPO ACTUAL (%)	Máx. TIPO ACTUAL (%)
1,00 - 1,50	12	3.870.245,50	0,59	424	397	1,47	1,431	1,492
1,50 - 2,00	2.171	437.287.822,44	67,01	410	374	1,74	1,515	1,993
2,00 - 2,50	731	122.052.209,06	18,70	359	315	2,23	2,000	2,492
2,50 - 3,00	238	40.662.882,48	6,23	352	304	2,76	2,500	2,999
3,00 - 3,50	161	26.763.179,73	4,10	350	306	3,20	3,000	3,496
3,50 - 4,00	45	6.851.993,88	1,05	364	319	3,65	3,500	3,996
4,00 - 4,50	10	1.850.366,22	0,28	359	321	4,08	4,000	4,125
4,50 - 5,00	25	4.250.247,91	0,65	386	361	4,75	4,625	4,950
5,00 - 5,50	40	6.853.070,81	1,05	391	365	5,07	5,000	5,370
5,50 - 6,00	12	1.487.418,22	0,23	400	374	5,63	5,500	5,980
6,00 - 6,50	2	316.584,75	0,05	360	340	6,11	6,000	6,250
6,50 - 7,00	3	292.648,41	0,04	319	293	6,50	6,500	6,500
<b>TOTALES</b>	<b>3.450</b>	<b>652.538.669,41</b>	<b>100,00</b>	<b>394</b>	<b>355</b>	<b>2,05</b>	<b>1,431</b>	<b>6,500</b>

**CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN MADRID RESIDENCIAL II, FTA**  
(División por Tipo de Referencia y diferencial)

TIPO REFERENCIA Y DIFERENCIAL (%)	NUM	SALDO ACTUAL EUROS	SALDO ACTUAL (%)	VENCIMIENTO INICIAL PONDERADO POR SALDO INICIAL (meses)	VENCIMIENTO RESIDUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (meses)	TIPO ACTUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	TIPO DIFERENCIAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	Min. TIPO ACTUAL (%)	Máx. TIPO ACTUAL (%)
<b>TOTALES TIPO FIJO</b>	<b>7</b>	<b>576.987,19</b>	<b>0,09</b>	<b>288</b>	<b>232</b>	<b>5,63</b>	<b>0,00</b>	<b>4,750</b>	<b>6,500</b>
<b>TOTALES EURIBOR BOE PLAZO 12 MESES</b>	<b>3.253</b>	<b>621.865.705,99</b>	<b>95,30</b>	<b>396</b>	<b>357</b>	<b>1,98</b>	<b>0,69</b>	<b>1,431</b>	<b>6,500</b>
0,20 - 0,25	2	952.297,48	0,15	430	398	1,43	0,20	1,431	1,431
0,25 - 0,50	802	185.832.008,97	29,88	429	390	1,63	0,39	1,475	5,370
0,50 - 0,75	1.238	230.654.135,01	37,09	402	368	1,92	0,57	1,715	6,500
0,75 - 1,00	501	87.377.128,15	14,05	363	322	2,07	0,82	1,792	5,250
1,00 - 1,25	278	44.534.415,99	7,16	353	306	2,27	1,03	2,031	5,750
1,25 - 1,50	195	30.660.881,73	4,93	361	320	2,56	1,26	2,465	6,000
1,50 - 1,75	124	22.180.755,57	3,57	351	306	2,75	1,51	2,715	2,950
1,75 - 2,00	49	8.693.654,30	1,40	357	313	3,00	1,76	2,965	3,200
2,00 - 2,25	64	10.980.428,79	1,77	352	313	3,31	2,01	3,215	6,500
<b>TOTALES TIPO C.E.C.A. DE CAJAS DE AHORRO.</b>	<b>10</b>	<b>1.544.255,51</b>	<b>0,24</b>	<b>361</b>	<b>330</b>	<b>4,98</b>	<b>0,26</b>	<b>4,625</b>	<b>5,325</b>
0,00 - 0,25	1	92.060,21	5,96	360	327	5,00	0,00	5,000	5,000
0,25 - 0,50	9	1.452.195,30	94,04	362	330	4,98	0,28	4,625	5,325
<b>TOTALES TIPO HIPOTECARIO DE CONJUNTO DE ENTIDADES.</b>	<b>21</b>	<b>3.366.169,23</b>	<b>0,52</b>	<b>342</b>	<b>288</b>	<b>3,15</b>	<b>0,33</b>	<b>2,810</b>	<b>3,375</b>
0,00 - 0,25	6	1.071.308,68	31,83	356	303	2,89	0,08	2,810	3,009
0,25 - 0,50	3	428.565,82	12,73	340	288	3,08	0,25	3,000	3,171
0,50 - 0,75	12	1.866.294,73	55,44	335	279	3,32	0,5	3,25	3,375
<b>TOTALES TIPO HIPOTECARIOS DE BANCOS</b>	<b>49</b>	<b>7.973.238,91</b>	<b>1,22</b>	<b>354</b>	<b>307</b>	<b>2,87</b>	<b>0,39</b>	<b>2,425</b>	<b>3,554</b>
0,00 - 0,25	13	2.434.665,41	30,54	357	306	2,51	0,04	2,425	2,754
0,25 - 0,50	9	1.308.992,42	16,42	333	278	2,76	0,28	2,675	2,887
0,50 - 0,75	22	3.217.007,97	40,35	351	307	3,00	0,51	2,925	3,187
0,75 - 1,00	1	189.381,32	2,38	360	312	3,30	0,81	3,297	3,297
1,00 - 1,25	4	823.191,79	10,32	391	360	3,51	1,00	3,487	3,554
<b>TOTALES TIPO HIPOTECARIOS DE CAJAS DE AHORRO.</b>	<b>110</b>	<b>17.212.312,58</b>	<b>2,64</b>	<b>353</b>	<b>306</b>	<b>3,47</b>	<b>0,38</b>	<b>2,996</b>	<b>5,250</b>
0,00 - 0,25	33	5.576.247,34	32,40	350	299	3,10	0,04	2,996	3,332
0,25 - 0,50	21	2.981.283,63	17,32	340	287	3,33	0,25	3,246	3,432
0,50 - 0,75	41	5.904.203,61	34,30	359	313	3,63	0,52	3,000	5,250
0,75 - 1,00	6	1.049.954,14	6,10	369	324	3,87	0,80	3,750	4,028
1,00 - 1,25	9	1.700.623,86	9,88	360	322	4,08	1,00	3,996	4,125
<b>TOTALES</b>	<b>3.450</b>	<b>652.538.669,41</b>	<b>100,00</b>	<b>394</b>	<b>355</b>	<b>2,05</b>		<b>1,431</b>	<b>6,500</b>

Elaborado con datos a 8/06/2010

**CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN MADRID RESIDENCIAL II, FTA**  
(División por Localización Geográfica de la Garantía)

PROVINCIA	NUM	SALDO ACTUAL EUROS	SALDO ACTUAL (%)	VENCIMIENTO INICIAL PONDERADO POR SALDO INICIAL (meses)	VENCIMIENTO RESIDUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (meses)	TIPO ACTUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	Min. TIPO ACTUAL (%)	Máx. TIPO ACTUAL (%)
A CORUÑA	61	9.799.925,39	1,50	397	363	1,93	1,565	5,900
ALAVA	8	2.009.137,22	0,31	396	359	1,68	1,575	1,865
ALBACETE	12	1.588.975,17	0,24	341	302	2,06	1,602	3,242
ALICANTE	76	12.111.200,64	1,86	377	343	2,09	1,525	5,000
ALMERIA	11	1.682.864,84	0,26	333	288	2,23	1,732	3,313
ASTURIAS	60	7.996.231,09	1,23	370	337	2,09	1,431	6,500
AVILA	13	2.001.190,53	0,31	344	312	1,68	1,525	1,893
BADAJOS	17	1.919.879,08	0,29	353	322	1,97	1,601	3,187
BALEARES	71	13.938.993,99	2,14	362	320	2,41	1,675	5,250
BARCELONA	214	45.436.883,54	6,96	371	331	2,28	1,601	5,500
BURGOS	6	1.096.025,08	0,17	358	330	2,04	1,532	6,500
CACERES	21	2.384.080,20	0,37	397	366	1,98	1,575	4,750
CADIZ	86	12.609.724,30	1,93	373	335	2,04	1,582	5,000
CANTABRIA	50	7.410.542,89	1,14	386	346	2,03	1,515	5,500
CASTELLON	28	4.788.312,57	0,73	382	348	1,94	1,595	3,225
CEUTA	7	901.141,16	0,14	384	362	1,79	1,612	2,465
CIUDAD REAL	144	17.546.539,20	2,69	378	348	2,09	1,521	6,250
CORDOBA	37	4.710.096,03	0,72	357	314	2,22	1,675	5,000
CUENCA	8	848.793,09	0,13	335	295	3,30	2,115	4,123
GIRONA	71	12.064.950,14	1,85	364	321	2,64	1,631	5,250
GRANADA	34	4.069.046,62	0,62	354	313	2,17	1,675	3,243
GUADALAJARA	27	5.974.630,41	0,92	384	347	2,25	1,601	5,000
GUIPUZCOA	5	902.043,30	0,14	358	307	1,88	1,725	1,982
HUELVA	11	1.731.572,61	0,27	362	328	1,75	1,642	1,992
HUESCA	5	618.527,93	0,09	347	306	2,60	1,632	4,750
JAEN	17	2.075.037,22	0,32	343	302	1,99	1,522	2,742
LEON	26	3.632.450,61	0,56	366	332	1,89	1,481	3,225
LLEIDA	24	3.264.009,02	0,50	357	320	2,63	1,725	5,000
LUGO	2	286.411,25	0,04	330	296	1,75	1,581	1,915
MADRID	1.421	323.848.964,58	49,63	415	374	1,95	1,475	5,325
MALAGA	33	6.212.499,04	0,95	385	349	1,91	1,431	2,925
MURCIA	28	4.255.205,70	0,65	354	316	2,15	1,625	5,750
NAVARRA	10	1.876.343,75	0,29	359	320	1,97	1,581	3,682
OURENSE	1	120.328,80	0,02	360	340	1,72	1,715	1,715
PALENCIA	17	2.017.052,80	0,31	379	345	1,86	1,615	2,225
PALMAS LAS	35	4.611.237,48	0,71	366	328	2,07	1,615	5,500
PONTEVEDRA	83	12.130.188,21	1,86	381	346	2,02	1,481	6,500
RIOJA	13	2.005.304,51	0,31	397	356	2,34	1,665	5,250
SALAMANCA	20	2.931.136,06	0,45	380	352	1,74	1,525	2,042
SANTA C TENERIFE	34	4.462.762,65	0,68	356	318	2,43	1,575	5,500
SEGOVIA	14	2.160.505,41	0,33	373	342	2,29	1,592	5,125
SEVILLA	149	22.904.473,42	3,51	360	320	1,98	1,525	4,750
SORIA	1	71.429,18	0,01	480	452	1,83	1,832	1,832
TARRAGONA	64	11.227.529,80	1,72	359	318	2,61	1,681	5,500
TERUEL	4	432.545,04	0,07	381	340	2,17	1,732	2,981
TOLEDO	121	20.807.213,90	3,19	382	348	2,25	1,595	6,000
VALENCIA	156	28.597.098,12	4,38	382	350	1,98	1,481	5,000
VALLADOLID	27	3.846.613,81	0,59	406	374	2,05	1,485	5,500
VIZCAYA	30	6.852.018,32	1,05	393	353	1,94	1,565	3,889
ZAMORA	4	514.826,77	0,08	375	338	1,78	1,515	2,492
ZARAGOZA	33	5.254.176,94	0,81	369	328	1,87	1,625	3,231
<b>TOTALES</b>	<b>3.450</b>	<b>652.538.669,41</b>	<b>100,00</b>	<b>394</b>	<b>355</b>	<b>2,05</b>	<b>1,431</b>	<b>6,500</b>

Elaborado con datos a 8/06/2010

**CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN MADRID RESIDENCIAL II, FTA**  
**(División por concentración por deudor)**

<b>DEUDOR</b>	<b>NUM</b>	<b>SALDO ACTUAL EUROS</b>	<b>SALDO ACTUAL (%)</b>
1	1	2.030.371,39	0,31%
2	1	1.206.454,23	0,18%
3	1	936.666,38	0,14%
4	1	756.200,93	0,12%
5	1	678.154,81	0,10%
6	1	660.829,92	0,10%
7	1	660.658,53	0,10%
8	2	595.401,07	0,09%
9	1	576.996,24	0,09%
10	2	574.826,47	0,09%
11 - 20	10	5.451.698,18	0,84%
Resto	3.428	638.410.411,26	97,83%
<b>TOTALES</b>	<b>3.450</b>	<b>652.538.669,41</b>	<b>100,00%</b>

Elaborado con datos a 8/06/2010

**CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN MADRID RESIDENCIAL II, FTA**  
 (División por Meses de Impago)

MESES DE IMPAGO	NUM	SALDO ACTUAL EUROS	SALDO ACTUAL (%)	VENCIMIENTO INICIAL PONDERADO POR SALDO INICIAL (meses)	VENCIMIENTO RESIDUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (meses)	TIPO ACTUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	Min. TIPO ACTUAL (%)	Máx. TIPO ACTUAL (%)
Sin impago	3.243	613.537.424,16	94,02	394	355	2,04	1,431	6,500
Hasta 4 días	88	17.698.538,97	2,72	397	360	2,12	1,525	5,750
Entre 5 y 30 días	119	21.302.706,28	3,29	386	347	2,24	1,601	5,250
<b>TOTALES</b>	<b>3.450</b>	<b>652.538.669,41</b>	<b>100,00</b>	<b>394</b>	<b>355</b>	<b>2,05</b>	<b>1,431</b>	<b>6,500</b>

Elaborado con datos a 8/06/2010

**CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN MADRID RESIDENCIAL II, FTA**  
(División por Finalidad)

FINALIDAD	NUM	SALDO ACTUAL EUROS	SALDO ACTUAL (%)	VENCIMIENTO INICIAL PONDERADO POR SALDO INICIAL (meses)	VENCIMIENTO RESIDUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (meses)	TIPO ACTUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	Min. TIPO ACTUAL (%)	Máx. TIPO ACTUAL (%)
Primera vivienda	3.140	597.411.114,47	91,55	396	357	2,06	1,431	6,500
Segunda vivienda	216	38.082.783,22	5,84	366	333	1,95	1,431	6,500
Rehabilitación de vivienda	94	17.044.771,72	2,61	374	337	2,03	1,575	6,500
<b>TOTALES</b>	<b>3.450</b>	<b>652.538.669,41</b>	<b>100,00</b>	<b>394</b>	<b>355</b>	<b>2,05</b>	<b>1,431</b>	<b>6,500</b>

Elaborado con datos a 8/06/2010

**CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN MADRID RESIDENCIAL II, FTA**  
(División por sistema de amortización)

SISTEMA DE AMORTIZACIÓN	NUM	SALDO ACTUAL EUROS	SALDO ACTUAL (%)	VENCIMIENTO INICIAL PONDERADO POR SALDO INICIAL (meses)	VENCIMIENTO RESIDUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (meses)	TIPO ACTUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	Min. TIPO ACTUAL (%)	Máx. TIPO ACTUAL (%)
<b>CUOTA CONSTANTE DE PAGO</b>	<b>2.228</b>	<b>423.299.530,55</b>	<b>64,87</b>	<b>401</b>	<b>367</b>	<b>2,01</b>	<b>1,431</b>	<b>6,500</b>
<b>CUOTA CRECIENTE DE PAGO (PROGRESION GEOMETRICA)</b>	<b>1.222</b>	<b>229.239.138,86</b>	<b>35,13</b>	<b>379</b>	<b>333</b>	<b>2,11</b>	<b>1,555</b>	<b>6,500</b>
Factor de progresión 1,01	95	17.879.364,84	7,80	405	364	2,22	1,601	5,000
Factor de progresión 1,02	1.127	211.359.774,02	92,20	377	331	2,10	1,555	6,500
<b>TOTALES</b>	<b>3.450</b>	<b>652.538.669,41</b>	<b>100,00</b>	<b>394</b>	<b>355</b>	<b>2,05</b>	<b>1,431</b>	<b>6,500</b>

\* En los préstamos con cuota creciente, la cuota total se calcula en cada fecha de liquidación como la suma de i) un componente de principal fijado en el momento de concesión del préstamo y creciente en base a una razón de progresión anual predeterminada que puede ser 1,01 o 1,02 y ii) un componente de interés dependiente del tipo de interés aplicable en cada liquidación y el saldo pendiente de amortización.

Elaborado con datos a 8/06/2010

CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN MADRID RESIDENCIAL II, FTA  
(División por nacionalidad del deudor)

NACIONALIDAD DEL DEUDOR	NUM	SALDO ACTUAL EUROS	SALDO ACTUAL (%)	VENCIMIENTO INICIAL PONDERADO POR SALDO INICIAL (meses)	VENCIMIENTO RESIDUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (meses)	TIPO ACTUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	Min. TIPO ACTUAL (%)	Máx. TIPO ACTUAL (%)
Español	2.988	565.493.603,16	86,66	396	357	1,99	1,431	6,500
Extranjero	462	87.045.066,25	13,38	380	340	2,43	1,531	5,325
<b>TOTALES</b>	<b>3.450</b>	<b>652.538.669,41</b>	<b>100,00</b>	<b>394</b>	<b>355</b>	<b>2,05</b>	<b>1,431</b>	<b>6,500</b>

### **2.2.3 Naturaleza legal de los activos**

Como se ha indicado anteriormente, la totalidad de los activos del Fondo serán Préstamos Hipotecarios que, por sus características, no cumplen todos los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley del Mercado Hipotecario y de conformidad con la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, así como con la Disposición Adicional primera del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril, se transmiten al Fondo mediante la emisión de los Certificados y la suscripción de los mismos por el Fondo, conforme a los términos previstos en el apartado 3.3 del Módulo Adicional.

Los Préstamos Hipotecarios se encuentran documentados en escritura pública y están inscritos en el Registro de la Propiedad (siendo ejecutables conforme a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil).

### **2.2.4 Fechas en relación a los activos**

Cada uno de los Préstamos Hipotecarios de la cartera tiene una fecha de vencimiento sin perjuicio de la posibilidad de amortizarse anticipadamente conforme a las condiciones particulares de cada uno de ellos.

En el apartado 2.2.2 del presente Módulo Adicional se recoge un cuadro con la división de los Préstamos Hipotecarios según su vencimiento residual. La última fecha de amortización regular de los Préstamos Hipotecarios es el 19 de enero de 2049.

### **2.2.5 Importe de los activos**

En la Fecha de Constitución, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados será igual o ligeramente inferior a seiscientos millones (600.000.000 €) de euros, equivalente a la suma del importe nominal de la emisión de Bonos y del Préstamo B.

### **2.2.6 Ratio del principal de los Préstamos Hipotecarios o nivel de garantía**

El ratio de saldo vivo de principal sobre el valor de tasación o nivel de garantía para los Préstamos Hipotecarios, teniendo en cuenta que dicho valor de tasación no está actualizado a 8 de junio de 2010, es el que se muestra en el cuadro de distribución por “*Loan To Value*” (“LTV”) que se incluye a continuación.

Elaborado con datos a 8/06/2010

**CARTERA AUDITADA DERECHOS DE CRÉDITO, EMISIÓN MADRID RESIDENCIAL II, FTA**  
 (División por Ratio Saldo Actual/Tasación)

RATIO SALDO ACTUAL/TASACION (%)	NUM	SALDO ACTUAL EUROS	SALDO ACTUAL (%)	VENCIMIENTO INICIAL PONDERADO POR SALDO INICIAL (meses)	VENCIMIENTO RESIDUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (meses)	TIPO ACTUAL PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	RATIO SALDO ACTUAL/TASACION PONDERADO POR SALDO ACTUAL (%)	Min. TIPO ACTUAL (%)	Máx. TIPO ACTUAL (%)
80,00 - 90,00	2.190	409.569.905,94	62,77	395	359	1,98	83,07	1,431	6,500
90,00 - 100,00	1.003	209.163.782,31	32,05	402	359	2,16	94,42	1,475	6,500
>100	257	33.804.981,16	5,19	337	282	2,21	162,08	1,595	1,750
<b>TOTALES</b>	<b>3.499</b>	<b>662.179.272,75</b>	<b>100,00</b>	<b>393</b>	<b>355</b>	<b>2,05</b>	<b>90,79</b>	<b>1,431</b>	<b>6,500</b>

### **2.2.7 Método de creación de activos**

Los principales criterios de concesión de Préstamos Hipotecarios de CAJA MADRID, recogidos en el Memorándum Interno sobre Concesión de Préstamos Hipotecarios que se adjunta como Anexo a la Escritura de Constitución, son los que a continuación se resumen:

#### **1. Tramitación**

El proceso de tramitación de un préstamo hipotecario se inicia con una primera entrevista con el gestor comercial correspondiente. En ese momento se realiza un pre-análisis de la operación, informándose al cliente de las posibles condiciones económicas del préstamo, de la documentación necesaria para el estudio de la operación, costes estimativos asociados a la transacción, etc.

Los documentos requeridos en el momento de la solicitud de préstamos hipotecarios por personas físicas son:

- Identificación de los intervinientes (DNI, Tarjeta de Residencia., etc.).
- Justificante de ingresos del/los titular/es (si la nómina no está domiciliada en CAJA MADRID),
- Impreso “Operación de Crédito-Solicitud” firmado por el/los titular/es, incorporando datos básicos de la operación, como importe de la inversión, plazo de amortización o posibles plazos de carencia.
- Impreso/s “Operación de Crédito Intervinientes-Personas Físicas”, debidamente suscrito/s por el/los titulares, incluyendo datos sociodemográficos (información personal y laboral) y económicos (ingresos anuales, propiedad de inmuebles, propiedad de otros bienes, etc) del cliente.
- Certificado de dominio y cargas o nota simple del Registro de la Propiedad debidamente sellada y firmada y con una antigüedad no superior a treinta días (si la información registral la realiza directamente la Gestoría, no es necesario el documento anterior).
- Impreso “Operación de Crédito-Garantía Hipotecaria” debidamente suscrito por el/los titulares, incluyendo fundamentalmente información registral de las fincas a hipotecar.

La documentación solicitada al cliente incluye justificantes de identidad (fotocopia de documento identificativo de los intervinientes), de los ingresos (según el caso, presentación de nóminas o comprobación de domiciliación de las mismas, declaración IRPF / Patrimonio, declaraciones de IVA / IAE, etc), justificante de la inversión, contrato de escritura de compra-venta, certificado de dominio y cargas y nota simple del registro de la propiedad.

Tras esta primera fase, se inicia la tramitación de un expediente electrónico.

## **2. Valoración del riesgo y sistema de facultades**

Tras la recogida de la documentación exigida para la operación, el acuerdo con el cliente en las condiciones económicas del préstamo y la cumplimentación de los formularios de solicitud, CAJA MADRID dispone de sistemas de valoración objetiva del riesgo, tanto para personas físicas y microempresas (scoring), como para personas jurídicas (rating).

Estos sistemas de valoración han sido modelizados de acuerdo a una segmentación de la cartera de CAJA MADRID por tipo de cliente y producto, y sirven para clasificar las operaciones solicitadas. Para los préstamos hipotecarios existe un sistema de scoring específico, cuyo resultado es vinculante. Las principales variables del scoring para préstamos hipotecarios incluyen la antigüedad como cliente, estado civil, información laboral del deudor, LTV, posiciones de pasivo del cliente en Caja Madrid y posible existencia de informaciones de impagos en *bureau* de crédito.

En combinación con los resultados de los sistemas de valoraciones, hay un sistema de facultades definido en la normativa interna, diseñado para cada tipo de producto, que delimita las responsabilidades de cada órgano de decisión involucrado en el proceso de concesión de manera objetiva y recurrente. Este sistema de facultades asigna responsabilidades a los diferentes órganos de decisión en el proceso de concesión de acuerdo a límites de tamaño de operación que varían según el producto. Los diferentes órganos de decisión en este tipo de producto van desde la Dirección de Negocio hasta la Oficina.

La asignación del órgano decisor se realiza automáticamente a través del scoring. El procedimiento para obtener el nivel de decisión computable a los efectos del sistema de facultades, se efectúa mediante las siguientes etapas:

- (i) Identificar el segmento al que pertenece el cliente.
- (ii) Identificar el riesgo vivo existente.
- (iii) Verificar si existen incidencias significativas.
- (iv) Verificar si se trata de un cliente en seguimiento.
- (v) Aplicar la resolución de los modelos de scoring.
- (vi) Identificar la instancia de decisión según la respuesta, el procedimiento específico para cada tipología de modelo de scoring y la tabla de facultades.

## **3. Resolución y formalización de propuestas**

La resolución de propuestas se realiza informáticamente, en un expediente electrónico en el sistema operativo de la red comercial de CAJA MADRID, denominado NOS, que permitirá generar un informe con todos los datos de la transacción y una recomendación. Dicho documento servirá de base para tomar una decisión.

Tras decisión del comité decisor, se genera un aviso en la agenda de la oficina y tanto la información de riesgos como la ficha de clientes de los intervinientes quedan como foto fija de su posición en ese momento.

Las posibles decisiones que puede tomar el comité son: conceder, conceder con variaciones, revisar y denegar.

En el caso de “concesión con variaciones”, el comité habrá modificado las nuevas condiciones, creándose un anexo de propuesta económica, y manteniéndose también el original. Las modificaciones permitidas al comité asignado son: incrementar precios y/o comisiones y reducir importes y plazos.

La oficina entonces tiene las siguientes opciones:

- a) Si la resolución es aceptar, se generarán a partir de este momento en la lista de tareas las actividades relacionadas con la formalización para continuar con el procedimiento.
- b) Si es denegar, se cierra el expediente en este momento.
- c) Si es revisar, se retoma la operación para su renegociación en las condiciones fijadas por el comité decisor. Esta comporta una modificación/ampliación de garantías y/o una modificación de condiciones económicas.

Una vez aprobada la operación, se verifica que las condiciones que constan en la base informática coinciden con las que efectivamente se han aprobado. No es posible imprimir ningún documento de formalización hasta que el proceso de aprobación no ha finalizado totalmente.

Después, se pasa a la fase de formalización, para lo cual se procede a la preparación de las minutas de los préstamos. Para ello, hay una serie de modelos tipo, especialmente en productos más estándar como las hipotecas residenciales. La existencia de estos modelos tipo garantiza la uniformidad de la oferta hipotecaria y minimiza la comisión de errores.

#### **4. Firma**

Una vez cumplidos todos los requisitos documentales nombrados anteriormente, más aquellos específicos que pudiera tener la operación, se citará a los intervinientes para la firma de los documentos de formalización y de aquellos otros documentos vinculados a la misma.

#### **5. Gestión de la morosidad. Pasos del proceso recuperatorio**

La gestión de la morosidad en CAJA MADRID se realiza de manera integral, teniendo en cuenta el total de posiciones de cada cliente.

Desde el primer día de impago, las aplicaciones operativas revisan diariamente y de forma automática los saldos de las cuentas para ver si tienen saldos que aplicar a las deudas, y de ser así, se aplican para el cobro total o parcial.

Desde el primer día de impago de una operación del expediente del cliente hasta el día 35 (es decir, justo al facturarse el segundo recibo impagado), la gestión recae en la oficina, en una fase de deuda temprana.

Pasado el plazo de 35 días y hasta los 92 días, el expediente se gestiona, por los Centros de Negociación y Tramitación (CNT) (órgano interno), especializados en la recuperación de operaciones de clientes con alta probabilidad de renegociación de la deuda.

Las operaciones con muy baja probabilidad de negociación de la deuda, son gestionadas por sociedades de cobro (hay un total de seis, una por Dirección de Negocio, y todas ellas son independientes de CAJA MADRID), estando centralizada la resolución de acuerdos en los Departamentos de Recuperaciones de las Direcciones de Negocio.

En los expedientes gestionados por una sociedad de cobro, si un cliente regularizado volviese a impagar, se adelantaría la gestión al día 7 desde el impago. El recobro telefónico realizado durante la fase amistosa del procedimiento se realiza internamente, salvo, como adelantábamos anteriormente respecto de las operaciones con muy baja probabilidad de negociación de la deuda, en cuyo caso éste será realizado externamente por sociedades de cobro.

Si la deuda entra en antigüedad superior a 92 días, pasará a gestionarse por gestores especializados del área de recuperaciones y Departamentos de Recuperaciones de las Direcciones de Negocio.

No obstante, la gestión por recuperaciones puede anticiparse tanto por las características de la operación y/o cliente, por propuesta de una sociedad de cobro si considera que la única gestión posible es vía contenciosa, o porque el mismo titular tenga operaciones conexas morosas con mayor antigüedad que la hipotecaria (en cuyo caso puede entrar en ámbito de gestión con mínima antigüedad en la hipoteca) pero que denotan una situación que debe gestionarse unitariamente.

Por último, y en caso de que no sea posible alcanzar una solución amistosa, el gestor de recuperaciones podrá decidir el inicio de la demanda judicial en reclamación de la operación hipotecaria impagada, sin perjuicio de llegar a acuerdos amistosos de recobro o salida negociada en cualquier fase procesal. En esta fase se adoptarán las medidas procedimentales adecuadas en cada momento, tales como la decisión de puja en subastas, la cesión de remate, el importe de adjudicación, desistimiento judicial y análogas.

La fase judicial con carácter general se inicia con posterioridad al día 92 a instancias del Gestor especializado del Área de Recuperaciones, no obstante, se puede anticipar si se considera que la única vía de recuperación es la Judicial. No hay plazos exactos para finalizar la fase amistosa e iniciar la judicial, ya que la fase amistosa puede prolongarse en función de diferentes variables (facilidad del contacto con el deudor, acuerdos adquiridos, cumplimiento, etc). No existe ningún plazo de tiempo máximo para el inicio de la fase judicial, por el que no se puedan iniciar acciones judiciales en cualquier momento. Las actuaciones legales que hayan de llevarse a cabo en relación con la fase judicial referida en este apartado es externalizada por CAJA MADRID.

Los criterios fundamentales que inspiran el recobro de posiciones vencidas por los gestores del área de recuperaciones son:

- Obtener acuerdos con los deudores para alcanzar una solución amistosa que dé lugar a una recuperación mayor de la que previsiblemente se obtendría caso de instar una ejecución judicial, pudiendo incluirse entre esas soluciones amortizaciones anticipadas de la deuda, daciones en pago, quitas parciales, esperas, cambio de condiciones y cualquiera otra medida que implique un acto de administración diligente del crédito.
- Tratamiento unitario de todas las posiciones de un mismo titular o grupo, dando prioridad en todo caso al mantenimiento de la garantía hipotecaria constituida sobre el inmueble y a la mejora de las condiciones de reembolso de los prestatarios para evitar eventuales impagos a través de reestructuración de las deudas del cliente, adecuando las condiciones de pago a su capacidad.
- Gestión especializada según naturaleza del titular, garantías e importes.
- Segmentación de los clientes, para su gestión diferenciada.
- Diferenciación de Departamentos con objetivos y criterios ajustados a sus respectivas carteras, adecuadas al ámbito territorial de CAJA MADRID.
- Apoyo a banca comercial a través de asesores internos, asumiendo el ámbito del Área de recuperaciones la gestión de forma exclusiva, al alcanzar la deuda cierta antigüedad.
- Mantenimiento y alimentación de bases internas de morosidad y comunicación a ficheros autorizados (seguimiento de riesgos).
- Aun en la fase judicial, intentar llegar a un acuerdo amistoso para evitar adjudicaciones de inmuebles, y permitir regularizaciones de deudas, en los términos a que se ha hecho referencia en el primer párrafo anterior.

## **6. Canales de captación**

CAJA MADRID utiliza como canal de captación principal su red de oficinas. Complementariamente, utiliza en el negocio hipotecario fundamentalmente la captación a través de la red agencial de Mapfre y, en menor medida APIs.

### **a. Red de oficinas**

La distribución geográfica a 31 de marzo de 2010, por Comunidades Autónomas, de las oficinas operativas en España se muestra en la siguiente tabla:

<b>Comunidad Autónoma</b>	<b>Sucursales</b>
Galicia	47
Asturias	20
Castilla y León	74
Extremadura	22
Andalucía	169
Ceuta	6
Murcia	25
Valencia	136
Baleares	29
Castilla-La Mancha	144
Cantabria	24
País Vasco	35
Navarra	7
Aragón	25
Cataluña	241
Madrid	1.061
La Rioja	8
Canarias	30
<b>Total</b>	<b>2.103</b>

Además, existe una red de ocho Centros de Comercialización de Servicios Hipotecarios, que permite una atención especializada a los compradores de viviendas. De ellos, cuatro se localizan en la Comunidad de Madrid, y los cuatro restantes en Málaga, Barcelona, Santander y Valencia.

b. Agentes externos

Los canales prescriptores de negocio constituyen un elemento dentro del modelo de distribución multicanal de CAJA MADRID. Es importante resaltar que ninguna decisión relacionada con el riesgo de crédito se realiza por un agente externo: en todos los casos, las decisiones relacionadas con la concesión de un préstamo se

realizan siguiendo la misma metodología utilizada en la concesión de préstamos originados por las oficinas de CAJA MADRID.

Se distinguen dos tipos de prescriptores externos relacionados con el negocio hipotecario:

- (i) Distribución bancaria que Grupo CAJA MADRID desarrolla conjuntamente con la red comercial de Mapfre, fundamentalmente en zonas de baja presencia de la red de oficinas de CAJA MADRID. Este modelo se basa en crear y mantener una colaboración fluida entre ambas redes, asociando a cada oficina y agente de Mapfre una oficina de CAJA MADRID, como forma de garantizar un adecuado nivel de apoyo y soporte técnico y comercial.

Tipos de agente:

- Agentes de seguros. A 31 de marzo de 2010, 3.688 agentes de la red Mapfre originaban de forma recurrente productos para CAJA MADRID. Se trata de individuos que producen habitualmente seguros para Mapfre, y que han incorporado productos financieros a su oferta.
  - Oficinas delegadas de Mapfre. A 31 de marzo de 2010 del total de oficinas de atención al cliente de Mapfre, 602 oficinas, denominadas Oficinas de Distribución Bancaria (ODBs), distribuidos por España ofrecían productos financieros de CAJA MADRID (incluyendo hipotecas). Caja Madrid tiene una participación indirecta del 15% del capital social de Mapfre.
- (ii) Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API), que actúan como prescriptores externos del negocio hipotecario. Los APIs son agentes profesionales que tienen entre sus funciones propias la mediación y corretaje en operaciones de compra-venta, permuta, préstamo con garantía hipotecaria, arrendamiento, cesión o traspaso de fincas rústicas y urbanas, así como la evacuación de dictámenes y consultas sobre el valor de dichos bienes inmuebles. Estos agentes profesionales están inscritos en los respectivos Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria. Actualmente, el porcentaje de originaciones a través del canal APIs no es significativo

### **2.2.8 Indicación de declaraciones y garantías dadas al Emisor en relación con los activos**

Se reproducen a continuación las declaraciones y garantías que el Cedente, como titular de los Préstamos Hipotecarios, declarará y garantizará al Fondo y a la Sociedad Gestora en la Escritura de Constitución, respecto a sí mismo, a los Certificados que emitirá y respecto a los Préstamos Hipotecarios de los que participarán los Certificados que emitirá, a la Fecha de Constitución:

#### **2.2.8.1. Manifestaciones del Cedente en relación a sí mismo:**

1. Que es una entidad de crédito debidamente constituida de acuerdo con la legislación vigente, se halla inscrita en el Registro Mercantil y en el Registro de Entidades de Crédito del Banco de España y se halla facultada para participar en el mercado hipotecario.
2. Que a Fecha de Constitución, ni en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado en situación concursal, de insolvencia, suspensión de pagos o quiebra, ni en ninguna otra situación que, dando lugar a responsabilidad, pudiera conducir a la revocación de la autorización como entidad de crédito.
3. Que ha obtenido todas las autorizaciones necesarias, tanto administrativas como corporativas, para efectuar la cesión de los Préstamos Hipotecarios al Fondo mediante la emisión de los Certificados, el válido otorgamiento de la Escritura de Constitución, de los compromisos asumidos en la misma y de los demás contratos relacionados con la constitución del Fondo.
4. Que dispone de cuentas auditadas, individuales, de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2007, a 31 de diciembre de 2008 y a 31 de diciembre de 2009, con opinión favorable, sin salvedades, de Deloitte, S.L., y que ha depositado dichas cuentas anuales e informes de auditoría en la CNMV y en el Registro Mercantil (salvo en lo que se refiere a las cuentas anuales e informes de auditoría del ejercicio 2009, que se encuentran pendientes de depositar en el Registro Mercantil).
5. Que cumple la legislación vigente sobre protección de datos.

#### **2.2.8.2. En cuanto a los Certificados que se agrupan en el Fondo:**

1. Que los Préstamos Hipotecarios que respaldan la emisión de los Certificados no cumplen con todos los requisitos establecidos en la Sección II de la Ley del Mercado Hipotecario y en el Capítulo II del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, que desarrolla determinados aspectos de la Ley del Mercado Hipotecario (el “**Real Decreto 716/2009**”), todo ello de conformidad con lo establecido en el apartado segundo de la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, en su redacción dada por la ley 41/2007. La información referida en el párrafo anterior es (y será) coherente con la información contenida en el registro contable de los préstamos y créditos hipotecarios que sirven de garantía a emisiones, de acuerdo con el Anexo I del Real Decreto 716/2009.
2. Que el Cedente ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de los Certificados.

**2.2.8.3. En cuanto a los Préstamos Hipotecarios movilizados a través de la cartera de Certificados que se agrupa en el Fondo:**

- 1 Que los Préstamos Hipotecarios existen, son válidos y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, habiéndose observado en su otorgamiento todas las disposiciones legales aplicables.
- 2 Que el Cedente es titular en pleno dominio de la totalidad de los Préstamos Hipotecarios, sin que exista impedimento alguno para que puedan emitirse los Certificados representativos de los Préstamos Hipotecarios.
- 3 Que los datos relativos a los Préstamos Hipotecarios que se incluirán como anexo a la Escritura de Constitución, reflejarán correctamente la situación de los mismos a la Fecha de Constitución, tal y como está recogida en los ficheros informáticos enviados de dichos préstamos, y que dichos datos son, según el leal saber y entender del Cedente, completos correctos y no inducen a error. Cualquier otra información adicional sobre las características de la cartera de préstamos hipotecarios del Cedente recogida en este Folleto es, según el leal saber y entender del Cedente, correcta y no induce a error.
- 4 Que los Préstamos Hipotecarios devengan intereses a tipos variables o a tipos fijos y no tienen establecido ningún límite en el tipo de interés.
- 5 Que los Préstamos Hipotecarios han sido concedidos a personas físicas con el objeto de financiar la adquisición y rehabilitación de viviendas terminadas sitas en territorio español. Ninguno de los citados préstamos proviene de subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para viviendas destinadas a la venta.
- 6 Que todos los Préstamos Hipotecarios están garantizados por hipoteca inmobiliaria inscrita en el Registro de la Propiedad y, o bien está constituida con rango de primera hipoteca, o bien el Cedente dispone de la documentación acreditativa de la cancelación económica de las deudas garantizadas por las cargas registrales previas, sobre el pleno dominio de todas y cada una de las fincas en cuestión, según consta en las escrituras públicas en que se formalizaron los Préstamos Hipotecarios y en la documentación adicional aportada de los mismos.
- 7 Que todas las hipotecas se encuentran debidamente constituidas e inscritas en los correspondientes Registros de la Propiedad cuyos datos de inscripción se corresponden con los mencionados en la Escritura de Constitución y en el Título Múltiple. La inscripción de los inmuebles hipotecados está vigente y sin contradicción alguna y no está sujeta a limitación alguna preferente a la hipoteca de acuerdo con la normativa aplicable.
- 8 Que las hipotecas están constituidas sobre inmuebles que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad a los Deudores Hipotecarios y que reúnen los requisitos exigidos por el artículo 7 del Real Decreto 716/2009 no teniendo constancia el Cedente de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichas fincas.

- 9 Que todas las propiedades hipotecadas han sido objeto de tasación previa por Sociedades de Tasación debidamente inscritas en el Banco de España, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario.
- 10 Que no tiene conocimiento de que se haya producido el desmerecimiento del valor de alguna finca hipotecada en más de un 20% del valor de tasación.
- 11 Que los inmuebles hipotecados en virtud de los Préstamos Hipotecarios no se hallan incurso en la situación de bienes excluidos para ser admitidos en garantía conforme al artículo 11.1.d) del Real Decreto 716/2009 y los Préstamos Hipotecarios no reúnen ninguna de las características de los créditos excluidos o restringidos por el artículo 12 del Real Decreto 716/2009 para servir de cobertura a la emisión de Certificados.
- 12 Que ha seguido fielmente los criterios contenidos en el documento titulado “Memorándum Interno sobre Concesión de Préstamos Hipotecarios” que se describe en el presente Folleto y que se adjunta como anexo a la Escritura de Constitución, o las vigentes en cada momento, siendo los utilizados habitualmente por el Cedente en la concesión de Préstamos Hipotecarios, y que dichos criterios son legales.
- 13 Que los Préstamos Hipotecarios han sido formalizados en escritura pública.
- 14 Que todas las escrituras de las hipotecas constituidas sobre los inmuebles y que se refieren a los Préstamos Hipotecarios están debidamente depositadas en el domicilio del Cedente a disposición de la Sociedad Gestora. Todos los Préstamos Hipotecarios están claramente identificados, tanto en soporte informático como por sus escrituras y son objeto de análisis y seguimiento por parte del Cedente.
- 15 Que todos los Préstamos Hipotecarios han sido y están siendo administrados por el Cedente desde el momento de su concesión o de la subrogación a favor de CAJA MADRID de acuerdo con los procedimientos habitualmente utilizados por éste en la administración de préstamos hipotecarios.
- 16 Que no existen litigios de ningún tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios que puedan perjudicar la validez de los mismos o que puedan dar lugar a la aplicación del artículo 1.535 del Código Civil, y que no tienen conocimiento de la existencia de circunstancias que puedan dar lugar a la ineficacia del contrato de adquisición de la vivienda hipotecada en garantía de los Préstamos Hipotecarios.
- 17 Que ninguno de los Préstamos Hipotecarios tiene a Fecha de Constitución pagos pendientes por un plazo superior a treinta (30) días.
- 18 Que no más del 5% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados a la Fecha de Constitución tienen pagos pendientes hasta 30 días.
- 19 Que, a Fecha de Constitución, no tiene conocimiento de que los Deudores Hipotecarios sean titulares de ningún derecho de crédito frente al Cedente por el que tenga derecho a ejercitar la compensación de tal forma que pudieran verse afectados negativamente los derechos atribuidos por los Certificados.

- 20 Que no le consta que alguno de los Deudores Hipotecarios pueda oponer al Cedente excepción alguna al pago de cualquier cantidad referida a los Préstamos Hipotecarios.
- 21 Que no ha recibido ninguna notificación de amortización anticipada total de los Préstamos Hipotecarios.
- 22 Que no le consta que exista circunstancia alguna que impida la ejecución de la garantía hipotecaria relativa a los Préstamos Hipotecarios.
- 23 Que no le consta que alguna persona tenga un derecho preferente sobre el Fondo, en cuanto titular de los Certificados, al cobro de las cantidades que se deriven de los Préstamos Hipotecarios, salvo los derechos preferentes legales.
- 24 Que los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión de bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias u otros certificados de transmisión de hipoteca y, a partir de la emisión de los Certificados, no estarán afectos a emisión alguna de cédulas hipotecarias, bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias u otros certificados de transmisión de hipoteca.
- 25 Que los Certificados se emiten por el mismo plazo que resta hasta el vencimiento y por el mismo tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios a que correspondan.
- 26 Que, a Fecha de Constitución, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de cada uno de los Préstamos Hipotecarios es equivalente a la cifra de capital del Certificado a que corresponde.
- 27 Que la última fecha de amortización regular de los Préstamos Hipotecarios es el 19 de enero de 2049.
- 28 Que la información sobre los Certificados y los Préstamos Hipotecarios contenida en el Folleto y en la Escritura de Constitución, es exacta y se ajusta fielmente a la realidad.
- 29 Que todos los Préstamos Hipotecarios están denominados en euros, son pagaderos exclusivamente en euros, y no contemplan cláusulas que permitan el diferimiento en el pago periódico de intereses ni de principal (salvo el caso de algunos Préstamos Hipotecarios que permiten el diferimiento en el pago de principal o de principal e intereses durante un período inicial que habrá finalizado en la Fecha de Constitución).
- 30 Que las obligaciones de pago de todos los Préstamos Hipotecarios se satisfacen mediante domiciliación en una cuenta bancaria abierta en CAJA MADRID, siendo la periodicidad de las cuotas de intereses y de amortización mensual.
- 31 Que cada uno de los Préstamos Hipotecarios ha tenido al menos el vencimiento de dos (2) cuotas, estando dispuesto, en todos ellos, la totalidad del capital.
- 32 Que ninguno de los préstamos son prorroga o reinstrumentación de préstamos previos en situación de mora.

- 33 Que ninguno de los Préstamos Hipotecarios corresponde a financiaciones concedidas a promotores inmobiliarios para la construcción o rehabilitación de viviendas destinadas para la venta.
- 34 Que, una vez efectuada la emisión de Certificados, el volumen de cédulas hipotecarias emitidas por el Cedente y no vencidas no superará el 80% de la suma de los capitales no amortizados de los préstamos y créditos hipotecarios en cartera aptos para la cobertura de su emisión, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley del Mercado Hipotecario, en su redacción dada por la Ley 41/2007.
- 35 Que los Préstamos Hipotecarios no incluyen impedimentos a su libre transmisión y que, en aquellos casos en los que se requería el consentimiento del Deudor Hipotecario para tal transmisión, éste se ha obtenido.

### **2.2.9 Sustitución de los activos titulizados**

En el supuesto excepcional de que, con posterioridad a la Fecha de Constitución, y no obstante las declaraciones formuladas por el Cedente y la diligencia por éste observada para asegurar su veracidad, se detectara, durante la vida del Fondo, que alguno de los Certificados o que alguno de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se han emitido aquellos, no se ajustaba en la Fecha de Constitución a las declaraciones formuladas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional o a los hechos sobre los que en dicho apartado declara no tener conocimiento, todo ello recogido en la Escritura de Constitución, el Cedente se obliga:

- (A) A sustituir el correspondiente Certificado por otro de características financieras similares, en cuanto a importe, plazo residual, rango de la hipoteca, tipo de interés, características del deudor, inmueble hipotecado y ratio Saldo Nominal Pendiente de Cobro/valor de tasación, que sea aceptado por la Sociedad Gestora y comunicado a las Agencias de Calificación.

Las cantidades devengadas y no pagadas hasta la fecha de sustitución del Certificado que corresponda sustituir, deberán ser abonadas al Fondo por el Cedente, en su calidad de administrador, en el momento en que se produzca la sustitución de dicho Certificado.

En todo caso, al sustituir algún Certificado, el Cedente deberá acreditar que el Certificado sustituyente se ajusta a las declaraciones contenidas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional. La Sociedad Gestora comprobará la idoneidad de las condiciones del Certificado sustituyente.

El Cedente, tan pronto como tenga conocimiento de que alguno de los Certificados, o de que alguno de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se han emitido aquellos, no se ajusta a las mencionadas declaraciones, deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora y en el plazo de cinco (5) días indicarle los préstamos hipotecarios sobre los que propone emitir nuevos certificados de transmisión de hipoteca para sustituir a los afectados. En caso de que se produzca la sustitución de algún Certificado, de conformidad con lo previsto en el presente apartado, el Cedente procederá a emitir un nuevo Título Múltiple que será canjeado por el que se entregará en la Fecha de Constitución.

El Cedente se compromete a formalizar la sustitución de Certificados en acta notarial y en la forma y plazo que establezca la Sociedad Gestora, y a proporcionar la información sobre los mismos que considere necesaria la Sociedad Gestora. La sustitución se comunicará a las Agencias de Calificación y una copia del acta notarial será remitida a la CNMV.

- (B) Subsidiariamente a la obligación asumida en el punto (A) anterior y para aquellos supuestos en los que la sustitución regulada en el mismo no fuera posible porque los préstamos hipotecarios disponibles resultaran ser no homogéneos con la cartera titulizada en razón de su importe, su plazo residual, su rango, su tipo de interés, las características del deudor, las características del inmueble hipotecado o el ratio Saldo Nominal Pendiente de Cobro/valor de tasación, el Cedente se compromete a la amortización anticipada del Certificado afectado, mediante la devolución, en efectivo, tanto del capital pendiente del correspondiente Certificado y de los intereses devengados y no pagados hasta la fecha, como de cualquier otra cantidad que respecto al Certificado corresponda al Fondo, mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería. Los importes recibidos de los Certificados afectados por el supuesto anteriormente mencionado serán incorporados a los Recursos Disponibles y aplicados en la siguiente Fecha de Pago con sujeción al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

En particular, la modificación por el Cedente, durante la vigencia de los Préstamos Hipotecarios, de las condiciones de éstos sin sujeción a los límites establecidos en la legislación especial aplicable y a los términos pactados entre el Fondo y el Cedente en la Escritura de Constitución y en el apartado 3.7.1 del Módulo Adicional, y, por tanto, absolutamente excepcional, supondría un incumplimiento por parte del Cedente de sus obligaciones que no debe ser soportado por el Fondo. Ante dicho incumplimiento, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, podrá (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios e (ii) instar la sustitución o reembolso de los Certificados afectados de conformidad con lo dispuesto en las letras (A) y (B) anteriores, no suponiendo ello que el Cedente garantice el buen fin de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará de forma inmediata a la CNMV las sustituciones o amortizaciones de Préstamos Hipotecarios que se realicen como consecuencia del incumplimiento por parte del Cedente. Los gastos que las actuaciones para remediar el incumplimiento del Cedente originen deben ser soportados por éste, sin poder repercutirse al Fondo.

#### **2.2.10 Pólizas de seguros en relación con los Préstamos Hipotecarios**

Las escrituras públicas por las que están formalizados los Préstamos Hipotecarios determinan la obligación del Deudor Hipotecario de tener asegurada la finca con una póliza de incendios en una compañía solvente a satisfacción de CAJA MADRID y a satisfacer en su respectivo vencimiento las primas de dicho seguro que, en el caso de ser desatendidas por el Deudor Hipotecario, podrán ser liquidadas a cuenta de aquél por CAJA MADRID. La existencia o vigencia de las pólizas correspondientes no ha podido ser contrastada, puesto que dichas pólizas contratadas se encuentran soportados en los registros físicos de CAJA MADRID, por lo que no se puede facilitar dicha información al no poder extraerla de manera automática para la cartera a titular.

**2.2.11 Información relativa a los deudores en los casos en los que los activos titulizados comprendan obligaciones de cinco o menos deudores que sean personas físicas o si un deudor representa el 20% o más de los activos o si un deudor supone una parte sustancial de los activos**

No aplicable.

**2.2.12 Detalle de la relación, si es importante para la emisión, entre el Emisor, el garante y deudor**

No existen.

**2.2.13 Si los activos comprenden activos de renta fija, descripción de las condiciones principales**

No aplicable.

**2.2.14 Si los activos comprenden valores de renta variable, descripción de las condiciones principales**

No aplicable.

**2.2.15 Si los activos comprenden valores de renta variable, que no se negocien en un mercado regulado o equivalente, en el caso de que representen más del 10% de los activos titulizados, descripción de las condiciones principales**

No aplicable.

**2.2.16 Informe de evaluación de la propiedad y los flujos de tesorería/ingresos en los casos en los que una parte importante de los activos esté asegurada**

Expresamente se hace constar que no ha habido ninguna valoración de los inmuebles objeto de las hipotecas de los Préstamos Hipotecarios con ocasión de la presente emisión, de tal forma que las valoraciones de los mismos, descritas en el apartado 2.2.2 del presente Módulo Adicional, son las efectuadas por las Sociedades de Tasación a la fecha original de concesión del Préstamo Hipotecario.

**2.3. Activos activamente gestionados que respaldan la emisión**

No aplicable.

**2.4. Declaración en caso de que el Emisor se proponga emitir nuevos valores respaldados por los mismos activos, y descripción de cómo se informará a los tenedores de esa clase**

No aplicable.

**3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA**

**3.1. Descripción de la estructura de la operación**

El balance inicial del Fondo será como sigue:

<b>BALANCE DEL FONDO (en su origen) (*)</b>			
<b>EUROS</b>			
<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO</b>	
Préstamos	600.000.000	Bonos	456.000.000
		Préstamo B	144.000.000
Tesorería	60.500.000		
Fondo de Reserva	60.000.000	Préstamo para constitución del Fondo de Reserva	60.000.000
Gastos Iniciales	500.000	Primera disposición del Crédito Subordinado	500.000
Cupón Corrido	715.000	Préstamo Cupón Corrido	715.000
			661.195.000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>661.195.000</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	
		<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	
Recursos para desfase	1.670.000	Segunda disposición del Crédito Subordinado	1.670.000

\* Para la realización del Balance se ha considerado que el importe de los Certificados es seiscientos millones (600.000.000 €) de euros, sin embargo, en la Fecha de Constitución, el importe de los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo será igual o ligeramente inferior a seiscientos millones (600.000.000 €) de euros.

Asimismo, se ha considerado que el Crédito Subordinado se ha dispuesto en las dos disposiciones por el importe máximo:

- (i) Una primera disposición denominada a estos efectos “Primera disposición del Crédito Subordinado”, por un importe de quinientos mil (500.000) euros y equivalente al estimado para Gastos Iniciales en el apartado 6 de la Nota de Valores (“**Gastos Iniciales**”).
- (ii) Una segunda disposición denominada a estos efectos “Segunda disposición del Crédito Subordinado”, por un importe de un millón seiscientos setenta mil (1.670.000) euros, que se entregará el segundo (2º) Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago (19 de agosto de 2010) equivalente al importe máximo estimado del desfase existente en la primera Fecha de Pago entre el devengo de intereses de los Certificados hasta esa fecha y el cobro de los intereses de los Certificados vencidos con anterioridad a dicha fecha (“**Recursos para desfase**”).

### **3.2. Descripción de las entidades que participan en la emisión y descripción de las funciones que deben ejercer**

Un detalle de las entidades que participan en la emisión, así como la descripción de sus funciones, se identifica en los apartados 5.1 y 5.2 del Documento de Registro.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, procederá en la Fecha de Constitución al otorgamiento de la Escritura de Constitución y a la formalización de los contratos que se reseñan en el presente Módulo Adicional

La Sociedad Gestora manifiesta que las descripciones resumidas de los citados contratos (los “**Contratos del Fondo**”) contenidos en los apartados correspondientes del presente Folleto, recogen la información más sustancial y relevante de cada uno de los contratos y reflejan fielmente el contenido de los mismos, sin omitir información que pudiera afectar al contenido del Folleto.

### **3.3. Descripción del método y de la fecha de la venta, transferencia, novación o asignación de los activos o de cualquier derecho y/u obligación en los activos al Fondo**

#### **3.3.1 Términos generales de la emisión y suscripción de los Certificados**

Los Préstamos Hipotecarios se transferirán al Fondo a través de la emisión de los Certificados por el Cedente y su suscripción por la Sociedad Gestora en nombre del Fondo en virtud de la Escritura de Constitución y del presente Folleto. Los Certificados se emitirán por un valor nominal igual o ligeramente inferior a seiscientos millones (600.000.000 €) de euros refiriéndose cada Certificado a una participación del 100% sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de cada uno de los Préstamos Hipotecarios y devengando un tipo de interés igual al tipo de interés nominal que devengue en cada momento el correspondiente Préstamo Hipotecario. Asimismo, corresponderán al Fondo los intereses devengados y no vencidos (excluyendo, en todo caso, los intereses vencidos y no satisfechos) de cada uno de los Préstamos a la Fecha de Constitución (el “**Cupón Corrido**”).

La cesión plena e incondicional al Fondo de los derechos de crédito que se derivan de los Préstamos Hipotecarios, con las excepciones previstas en el apartado 3.3.3 del presente Módulo Adicional, mediante la emisión de los Certificados, se realizará en la Fecha de Constitución por el plazo restante de vencimiento de dichos Préstamos Hipotecarios, no existiendo pacto alguno de recompra por parte del Cedente. Los Certificados comenzarán a devengar el interés que corresponda, desde la Fecha de Constitución (incluida), es decir, el 29 de junio de 2010, por lo que los intereses devengados por los Préstamos Hipotecarios desde la Fecha de Constitución corresponderán al Fondo.

El Cedente no asumirá responsabilidad alguna por el impago de los Deudores Hipotecarios, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios. Tampoco asumirá, en cualquier otra forma, responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales, ni incurrirá en pactos de recompra de los Certificados ni en virtud de la Escritura de Constitución, ni del presente Folleto, ni de ningún otro pacto o contrato.

El Cedente responderá ante el Fondo de la existencia y legitimidad de los Préstamos Hipotecarios en la misma medida que señalan los artículos 348 del Código de Comercio y 1.529 del Código Civil.

### **3.3.2 Precio de emisión de los Certificados**

La Sociedad Gestora, en la Fecha de Constitución, suscribirá en nombre del Fondo el 100% de los Certificados.

El precio de los Certificados será el importe equivalente a la suma de (i) el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Préstamos Hipotecarios a la Fecha de Constitución, y (ii) el Cupón Corrido. Dicho precio será abonado por la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo, al Cedente, en la Fecha de Desembolso, con cargo a los fondos obtenidos por la emisión de los Bonos, al Préstamo B y al Préstamo Cupón Corrido (tal y como este concepto se define en el apartado 3.4.3.1 del Módulo Adicional). El aplazamiento en el pago no devengará intereses.

En caso de resolución de la constitución del Fondo y, consecuentemente, de la emisión y suscripción de los Certificados, (i) se extinguirá la obligación de pago del precio de los Certificados por parte del Fondo y (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir al Cedente cualquier derecho que se hubiera devengado a favor del Fondo por la suscripción de los Certificados.

En este supuesto de resolución anticipada del Fondo, el Cedente asumirá el compromiso de hacer frente a los Gastos Iniciales en los que se haya incurrido para la constitución del Fondo.

### **3.3.3 Descripción de derechos conferidos al Fondo por la suscripción de los Certificados sobre los Préstamos Hipotecarios**

El Fondo, en cuanto titular de los Certificados, ostentará los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable y en los Certificados. En concreto, tendrá derecho a recibir los pagos que a partir de la Fecha de Constitución realicen los Deudores Hipotecarios, con las excepciones previstas en el siguiente párrafo, así como cualquier otro pago que se derive de los Préstamos Hipotecarios, siempre que todos ellos correspondan a los Certificados. En particular, el Fondo tendrá derecho a percibir las cantidades que se devenguen por los intereses ordinarios sobre el capital de los Préstamos Hipotecarios, incluyendo el Cupón Corrido.

Además de los pagos que efectúen los Deudores Hipotecarios, corresponderá al Fondo cualquier otro pago que reciba el Cedente por los Préstamos Hipotecarios, como administrador de los mismos, incluyendo los derivados de cualquier derecho accesorio a los Préstamos Hipotecarios tales como indemnizaciones derivadas de pólizas de seguro (tanto individuales como generales), pagos efectuados por posibles garantes, etc., con la excepción de intereses de demora (de acuerdo con la práctica ordinaria de CAJA MADRID, el cobro de los intereses de demora sobre los recibos vencidos se lleva a cabo a prorrata respecto del resto de conceptos debidos por el deudor correspondiente en relación con una deuda concreta de éste), comisiones por reclamación de recibos impagados, comisiones de subrogación, comisiones de amortización/cancelación anticipada, así como cualquier otra comisión o suplido, que corresponderá al Cedente.

Adicionalmente, el Fondo tendrá derecho a percibir las cantidades, bienes o derechos en pago de principal o intereses de los Préstamos Hipotecarios, tanto por el precio de remate o importe determinado por resolución judicial o procedimiento notarial en la ejecución de las garantías hipotecarias, como por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados como consecuencia de las citadas ejecuciones, como por administración y posesión interina de las fincas en proceso de ejecución. El Cedente se compromete a realizar las notificaciones que, en su caso, sean necesarias para que dichos pagos sean efectuados a la Sociedad Gestora.

Sin perjuicio de lo declarado en el punto 19 del apartado 2.2.8.3 del presente Módulo Adicional, si cualquiera de los Deudores Hipotecarios llega a oponer la compensación, el Cedente lo pondrá en conocimiento de la Sociedad Gestora y deberá abonar al Fondo el importe que corresponda al Fondo de la cantidad compensada, más los daños y perjuicios que, en su caso, se pudiera haber ocasionado al Fondo y que deberán acreditarse suficientemente por el Fondo al Cedente.

### **3.3.4 Representación de los Certificados y depósito del Título Múltiple**

Los Certificados que se agruparán en el Fondo se representarán mediante un título múltiple nominativo, representativo de la totalidad de los Certificados emitidos por CAJA MADRID (el “**Título Múltiple**”).

En caso de que se proceda por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, a la sustitución de un Préstamo Hipotecario, según lo previsto en el apartado 2.2.9 del presente Módulo Adicional, a la ejecución de un Préstamo Hipotecario, según lo previsto en el apartado 3.7.1 del presente Módulo Adicional, a la venta de los Certificados en un supuesto de la liquidación anticipada del Fondo, en los supuestos y con las condiciones del apartado 4.4.3 del Documento de Registro, o tuviera lugar cualquier otro supuesto que lo requiriera, el Cedente se compromete a fraccionar cualquier título múltiple representativo de los Certificados en tantos títulos individuales o múltiples como fueren necesarios, o a sustituirlos o canjearlos, para la consecución de las anteriores finalidades.

El Título Múltiple representativo de los Certificados y, en su caso, los títulos múltiples o unitarios en los que aquél se fraccione, quedarán depositados en el Agente Financiero que actuará como depositario de los mismos.

### **3.3.5 Otras condiciones derivadas del régimen legal de los Certificados**

Conforme a lo que establece el artículo 32 del Real Decreto 716/2009, los Certificados serán transmisibles mediante declaración escrita en el mismo título y, en general, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho, estando su adquisición o tenencia limitada a inversores institucionales o profesionales, sin que puedan ser adquiridos por el público no especializado, de conformidad con lo previsto por el artículo 29 del Real Decreto 716/2009. Tanto la transmisión como el domicilio del nuevo titular deberán notificarse por el adquirente a la entidad emisora del Certificado.

El transmitente no responderá de la solvencia de la entidad emisora del Certificado ni de la del Deudor Hipotecario, como tampoco de la suficiencia de la hipoteca que garantice el Préstamo Hipotecario.

### **3.3.6 Notificación a los Deudores Hipotecarios**

CAJA MADRID continuará administrando los Préstamos Hipotecarios, conforme a lo establecido en el apartado 3.7.1 del presente Módulo Adicional y en la Escritura de Constitución. La Sociedad Gestora y CAJA MADRID acordarán no notificar en la Fecha de Constitución la cesión a los respectivos Deudores Hipotecarios.

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de sustitución de CAJA MADRID en la administración de los respectivos Préstamos Hipotecarios, así como en el supuesto de situación concursal o intervención administrativa o judicial de CAJA MADRID, de conformidad con la regulación y el procedimiento concursal, y, en todo caso, en el momento en que la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, ésta instruirá a CAJA MADRID sobre la obligatoriedad de notificar a los correspondientes Deudores Hipotecarios (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras con las que los Deudores Hipotecarios pudieran haber suscrito, en su caso, los contratos de seguro de daños permanente asociados a los Préstamos Hipotecarios), (i) la cesión al Fondo de los Préstamos Hipotecarios pendientes de reembolso, y (ii) que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la cuenta que designe y notifique la Sociedad Gestora. No obstante, tanto en caso de que CAJA MADRID no hubiese cumplido la notificación a los Deudores Hipotecarios, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras con las que los Deudores Hipotecarios dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la recepción de la instrucción, como en caso de concurso o liquidación del Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios, será directamente la propia Sociedad Gestora o a través del nuevo administrador que, en su caso, hubiere designado, quien efectúe la notificación a los Deudores Hipotecarios y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras con las que los Deudores Hipotecarios pudieran haber suscrito, en su caso, los contratos de seguro de daños aparejados a los Préstamos Hipotecarios.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el Cedente otorgará a la Sociedad Gestora en la Escritura de Constitución las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias para que ésta pueda notificar la emisión de los Certificados a los Deudores Hipotecarios correspondientes en el momento que la Sociedad Gestora lo estime oportuno.

Los gastos que originen las actuaciones para notificar a los Deudores Hipotecarios serán soportados por el Cedente, sin poder repercutirse al Fondo.

## **3.4. Explicación del flujo del Fondo**

### **3.4.1 Cómo los flujos de los activos servirán para cumplir las obligaciones del Emisor con sus acreedores**

Como se desprende del apartado 3.1 del presente Módulo Adicional, los flujos de activos servirán para cumplir las obligaciones del Emisor de la forma que se describe a continuación:

- a) En la Fecha de Desembolso, el Fondo pagará el precio de los Certificados emitidos mediante el importe de principal recibido de los Bonos y el importe del principal del Préstamo B y del Préstamo Cupón Corrido.

- b) En dicha Fecha de Desembolso, el Fondo recibirá igualmente el importe correspondiente a la primera disposición del Crédito Subordinado y el importe del Préstamo para constitución del Fondo de Reserva.
- c) Igualmente, en dicha Fecha de Desembolso se dotará el Fondo de Reserva, con cargo al importe del Préstamo para constitución del Fondo de Reserva.
- d) Adicionalmente, el segundo (2º) Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago del Fondo, el Cedente ingresará en la Cuenta de Tesorería el importe definitivo de la segunda disposición del Crédito Subordinado.
- e) En cada Fecha de Cobro, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, recibirá los importes que por principal e intereses hayan pagado los Deudores Hipotecarios durante cada Período de Cobro. Estos importes quedarán depositados en la Cuenta de Tesorería, devengando un tipo de interés, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, que servirá para hacer frente a los pagos del Fondo en cada Fecha de Pago según el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.
- f) Los Recursos Disponibles serán utilizados en cada Fecha de Pago para abonar las obligaciones de pago del Fondo conforme al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

### **3.4.2 Información sobre toda mejora de crédito**

Como mecanismo de mejora crediticia ante posibles pérdidas debidas a Certificados impagados y/o Fallidos y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda, se determina la constitución del Fondo de Reserva cuyas características se recogen en el apartado 3.4.2.2 siguiente.

Adicionalmente, la subordinación y la postergación del Préstamo B en el pago de intereses y reembolso del principal (en este segundo caso, aplicable salvo que concurran las circunstancias que impliquen la amortización del principal a prorrata, de acuerdo con en el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores) que se deriva del lugar que ocupan en el Orden de Prelación de Pagos y en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, constituye un mecanismo de protección para los Bonos.

Para mitigar el riesgo de tipo de interés que tiene lugar por el hecho de encontrarse los Certificados sometidos a tipos de interés fijos y variables con diferentes índices de referencia y diferentes períodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para los Bonos, la Sociedad Gestora celebrará con CAJA MADRID un Contrato de Permuta Financiera de Intereses descrito en el apartado 3.4.7 del presente Módulo Adicional.

El Fondo dispondrá, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, de una Cuenta de Tesorería, a través de la cual se realizarán, en cada Fecha de Cobro, todos los ingresos que el Fondo deba recibir del Cedente, de conformidad con lo previsto en el apartado 3.4.4.1 del Módulo Adicional.

### **3.4.2.1. Contrato de Préstamo B**

El Cedente otorgará, de acuerdo con lo previsto en el contrato de préstamo B, un préstamo al Fondo (el “**Préstamo B**” y el “**Contrato de Préstamo B**”, respectivamente) por un importe de ciento cuarenta y cuatro millones (144.000.000 €) de euros.

El importe del Préstamo B 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 ni con el correspondiente al Préstamo Cupón Corrido, de conformidad con el apartado 3.3.2 del Módulo Adicional.

La entrega del importe del Préstamo B se realizará en la Fecha de Desembolso mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería.

Para la determinación del Tipo de Interés de Referencia del Préstamo B en cada Periodo de Devengo de Intereses se aplicará todo lo dispuesto en el apartado 4.8 de la Nota de Valores para el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos. De acuerdo con lo anterior, la remuneración del Préstamo B se realizará sobre la base de un tipo de interés anual variable trimestralmente pagadero en cada Fecha de Pago igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Período de Devengo de Intereses más un margen del 0,55%.

Los intereses se liquidarán en cada una de las Fechas de Pago, y se calcularán conforme a la fórmula descrita en el apartado 4.8 de la Nota de Valores.

En los apartados 4.9.3 y 4.9.4 de la Nota de Valores se recogen las reglas sobre la amortización del principal del Préstamo B.

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

Todas las cantidades que, en virtud de lo previsto en los párrafos anteriores, no hubieran sido entregadas al Cedente se harán efectivas en las siguientes Fechas de Pago en que los Recursos Disponibles permitan dicho pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación y se abonarán con preferencia a las cantidades que correspondería abonar en relación con el Préstamo B en dicha Fecha de Pago.

Las cantidades debidas al Cedente y no entregadas en virtud de lo previsto en los párrafos anteriores no devengarán intereses de demora a favor de éste.

El Cedente podrá ceder total o parcialmente su posición bajo el Préstamo B de conformidad con la legislación aplicable en cada momento, comunicando la cesión a la Sociedad Gestora, en cuyo caso las referencias al Cedente en este apartado se entenderán hechas al cesionario(s) de la posición bajo el Préstamo B.

La no confirmación en la Fecha de Suscripción de las calificaciones provisionales

otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación constituirá un supuesto de resolución del Contrato de Préstamo B.

#### **3.4.2.2. Fondo de Reserva**

Como mecanismo de mejora de crédito y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos y con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, se constituirá un fondo de reserva (el “**Fondo de Reserva**”).

El Fondo de Reserva se constituirá inicialmente en la Fecha de Desembolso, con cargo al importe del Préstamo para constitución del Fondo de Reserva, esto es, por un importe de sesenta millones (60.000.000) de euros (“**Fondo de Reserva Inicial**”). El Fondo de Reserva Inicial representa un 10% sobre la suma del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos más el total del Préstamo B a Fecha de Constitución.

En cada Fecha de Pago, se dotará el Fondo de Reserva hasta alcanzar el nivel mínimo requerido en dicha Fecha de Pago (el “**Fondo de Reserva Requerido**”) con los recursos que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

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

Una vez transcurrido el plazo de tres (3) años referido en el párrafo anterior, el nuevo Fondo de Reserva Requerido en cada Fecha de Pago será el menor de entre las siguientes cantidades:

- (i) 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.

No obstante lo anterior, no podrá reducirse el nivel del Fondo de Reserva (y por tanto permanecerá en el Fondo de Reserva Requerido en la anterior Fecha de Pago) cuando en una Fecha de Pago, concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) Que el Fondo de Reserva no se hubiera dotado en el Fondo de Reserva Requerido en la Fecha de Pago anterior.
- (ii) Que el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos con impago superior de noventa (90) días sea mayor al 1,5% del Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados No Fallidos, ambos conceptos medidos el

último día del Período de Cálculo inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en cuestión.

En relación con lo previsto en los párrafos anteriores, y teniendo en cuenta las hipótesis actuales previstas en el apartado 4.10 de la Nota de Valores, el Fondo de Reserva no sería objeto de reducción.

En la última Fecha de Pago, el Fondo de Reserva Requerido será igual a cero.

Las cantidades que integren el Fondo de Reserva estarán depositadas en la Cuenta de Tesorería con las garantías a que se refiere el apartado 3.4.4.1 del presente Módulo Adicional.

### **3.4.3 Detalles de cualquier financiación de deuda subordinada**

El Cedente concederá al Fondo un Préstamo Cupón Corrido, un Crédito Subordinado y un Préstamo para constitución del Fondo de Reserva cuyos principales términos se describen en el apartado 3.4.2.1. y a continuación.

#### **3.4.3.1. Contrato de Préstamo Cupón Corrido**

El Cedente otorgará, de acuerdo con lo previsto en el contrato de préstamo para el Cupón Corrido, un préstamo subordinado al Fondo (el “**Préstamo Cupón Corrido**” y el “**Contrato de Préstamo Cupón Corrido**”, respectivamente) por un importe total máximo de setecientos quince mil (715.000 €) 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, de conformidad con el apartado 3.3.2. del Módulo Adicional.

La entrega del importe del Préstamo Cupón Corrido se realizará en la Fecha de Desembolso mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería.

La remuneración del Préstamo Cupón Corrido se realizará sobre la base de un tipo de interés anual variable trimestralmente pagadero en cada Fecha de Pago igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Período de Devengo de Intereses más un margen idéntico al aplicable al Préstamo B. Los intereses se liquidarán en cada una de las Fechas de Pago, y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Período de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

El importe definitivo del Préstamo Cupón Corrido será determinado por la Sociedad Gestora en la Fecha de Constitución. La Sociedad Gestora procederá a comunicar a CAJA MADRID antes de las 13:00 horas (hora C.E.T.) de la Fecha de Constitución el importe definitivo del Préstamo Cupón Corrido.

En cada una de las Fechas de Pago, comenzando por la primera Fecha de Pago, y hasta la amortización total del Préstamo Cupón Corrido, el Fondo entregará a CAJA MADRID, en concepto de amortización del principal del Préstamo Cupón Corrido, el importe remanente de

los Recursos Disponibles tras el pago del resto de obligaciones con rango superior de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

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

Todas las cantidades que, en virtud de lo previsto en los párrafos anteriores, no hubieran sido entregadas al Cedente se harán efectivas en las siguientes Fechas de Pago en que los Recursos Disponibles permitan dicho pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación y se abonarán con preferencia a las cantidades que correspondería abonar en relación con el Préstamo Cupón Corrido en dicha Fecha de Pago.

Las cantidades debidas al Cedente y no entregadas en virtud de lo previsto en los párrafos anteriores no devengarán intereses de demora a favor de éste.

La no confirmación en la Fecha de Suscripción de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación constituirá un supuesto de resolución del Contrato de Préstamo Cupón Corrido.

#### **3.4.3.2. Contrato de Crédito Subordinado**

El Cedente concederá, de acuerdo con lo previsto en el contrato de Crédito Subordinado, un Crédito Subordinado al Fondo (el “**Crédito Subordinado**” y el “**Contrato de Crédito Subordinado**”, respectivamente) por un importe total máximo disponible de dos millones ciento setenta mil (2.170.000 €) euros.

El Fondo dispondrá del Crédito Subordinado en dos disposiciones, del siguiente modo:

- (i) Una primera disposición, que ascenderá a un importe de quinientos mil (500.000 €) euros, que se entregará en la Fecha de Desembolso mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería, y que se destinará por la Sociedad Gestora exclusivamente al pago de los Gastos Iniciales.
- (ii) Una segunda disposición, que ascenderá a un importe máximo de un millón seiscientos setenta mil (1.670.000 €) euros, que se entregará el segundo (2º) Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería, y que se destinará 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 y el cobro de los intereses de los Certificados vencidos con anterioridad a dicha Fecha de Pago. El importe definitivo de esta segunda disposición será determinado por la Sociedad Gestora antes del segundo (2º) Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago.

Los saldos dispuestos con cargo al Crédito Subordinado y pendientes de reembolso devengarán intereses sobre la base de un tipo de interés anual variable trimestralmente

pagadero en cada Fecha de Pago igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Período de Devengo de Intereses más un margen idéntico al aplicable al Préstamo B. Los intereses se liquidarán en cada una de las Fechas de Pago, y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Período de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

Como excepción, la primera liquidación de los intereses derivados de la segunda (2ª) disposición con cargo al Crédito Subordinado, que se realiza, conforme a este apartado, el segundo (2º) Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago, tendrá lugar en la primera Fecha de Pago, calculándose los intereses tomando como base: (i) los días efectivos existentes entre la fecha de disposición y la primera Fecha de Pago y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

La parte no dispuesta del importe máximo disponible del Crédito Subordinado no devengará intereses.

El Fondo entregará a CAJA MADRID, en concepto de amortización de los importes dispuestos con cargo al Crédito Subordinado y hasta la amortización total del saldo dispuesto del Crédito Subordinado, el importe remanente de los Recursos Disponibles tras el pago del resto de obligaciones con rango superior de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos, o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda, en las siguientes Fechas de Pago, y en los siguientes porcentajes sobre el total del Crédito Subordinado dispuesto en cada una de ellas:

<b>Fecha de Pago</b>	<b>%</b>
Agosto 2010	10%
Noviembre 2010	20%
Febrero 2011	20%
Mayo 2011	20%
Agosto 2011	10%
Noviembre 2011	4%
Febrero 2012	4%
Mayo 2012	3%
Agosto 2012	3%
Noviembre 2012	2%
Febrero 2013	2%
Mayo 2013	2%

Todas las cantidades que deban abonarse al Cedente, tanto en concepto de intereses devengados como en concepto de amortización de los importes dispuestos con cargo al Crédito Subordinado, se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente y estarán sujetas al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

Todas las cantidades que, en virtud de lo previsto en los párrafos anteriores, no hubieran sido entregadas al Cedente se harán efectivas en las siguientes Fechas de Pago en que los Recursos Disponibles permitan dicho pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda, y se

abonarán con preferencia a las cantidades que correspondería abonar en relación con el Crédito Subordinado en dicha Fecha de Pago.

Las cantidades debidas al Cedente y no entregadas en virtud de lo previsto en los párrafos anteriores no devengarán intereses de demora a favor de éste.

La no confirmación en la Fecha de Suscripción de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación constituirá un supuesto de resolución del Contrato de Crédito Subordinado.

### **3.4.3.3. Contrato de Préstamo para constitución del Fondo de Reserva**

El Cedente otorgará, de acuerdo con lo previsto en el contrato de Préstamo para constitución del Fondo de Reserva, un préstamo subordinado al Fondo (el “**Préstamo para constitución del Fondo de Reserva**” y el “**Contrato de Préstamo para constitución del Fondo de Reserva**”, respectivamente) destinado por la Sociedad Gestora a la dotación del Fondo de Reserva Inicial.

El importe total del Préstamo para constitución del Fondo de Reserva será de sesenta millones (60.000.000 €) de euros.

La entrega del importe del Préstamo para constitución del Fondo de Reserva se realizará en la Fecha de Desembolso mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería.

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

La remuneración del Préstamo para constitución del Fondo de Reserva se realizará sobre la base de un tipo de interés anual variable trimestralmente pagadero en cada Fecha de Pago igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses más un margen idéntico al aplicable al Préstamo B. Los intereses se liquidarán en cada una de las Fechas de Pago, y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Periodo de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

Todas las cantidades que deban abonarse al Cedente en virtud de lo establecido en los párrafos anteriores estarán sujetas al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

Las cantidades que, en virtud de los párrafos anteriores, no hubieran sido entregadas al Cedente se harán efectivas en las siguientes Fechas de Pago en que los Recursos Disponibles permitan dicho pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda, y se abonarán con preferencia a las cantidades que correspondería abonar en relación con el Préstamo para constitución del Fondo de Reserva en dicha Fecha de Pago.

Las cantidades debidas al Cedente y no entregadas en virtud de lo previsto en los párrafos

anteriores no devengarán intereses de demora a favor de éste.

La no confirmación en la Fecha de Suscripción de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación constituirá un supuesto de resolución del Contrato de Préstamo para constitución del Fondo de Reserva.

#### **3.4.3.4. Subordinación del Préstamo B**

El Préstamo B se encuentra postergado en el pago de intereses y de reembolso de principal a los Bonos. Todo ello de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

En los apartados 3.4.6.2. y 3.4.6.3. del Módulo Adicional se detallan los números de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de intereses y de reembolso de principal de los Bonos y del Préstamo B.

En el caso de que concurran las circunstancias de amortización a prorrata de los Bonos y el Préstamo B señaladas en el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores, no existirá subordinación en el reembolso de principal entre los Bonos y el Préstamo B.

#### **3.4.4 Parámetros para la inversión de excedentes temporales de liquidez y descripción de las partes responsables de tal inversión**

Los parámetros de inversión de los excedentes de liquidez del Fondo se recogen en el Contrato de Servicios Financieros donde se regula la Cuenta de Tesorería.

##### **3.4.4.1. Cuenta de Tesorería**

El Fondo dispondrá en el Agente Financiero, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, de una cuenta bancaria abierta a nombre del Fondo (la “**Cuenta de Tesorería**”), a través de la cual se realizarán todos los ingresos que el Fondo debe recibir del Cedente derivados de los Préstamos Hipotecarios y, siguiendo las instrucciones de la Sociedad Gestora, todos los pagos del Fondo, conforme al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

El Agente Financiero prestará al Fondo los servicios típicos de mantenimiento y administración de dicha cuenta, conforme a las prácticas bancarias habituales. Los gastos que en su caso se devenguen por el mantenimiento de dicha cuenta serán con cargo al Agente Financiero, todo ello salvo que los gastos sean causados por negligencia de la Sociedad Gestora.

La Cuenta de Tesorería no podrá tener saldo negativo en contra del Fondo. Los saldos de la Cuenta de Tesorería se mantendrán en efectivo.

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

como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

Los saldos que resulten de la Cuenta de Tesorería a favor del Fondo no podrán ser utilizados de ninguna forma por el Cedente para compensar ningún tipo de deuda mantenida frente a éste por el Fondo o por terceros relacionados con éste.

### **Supuestos de modificación en la calificación de Moody's del Agente Financiero**

En el supuesto de que la calificación del Agente Financiero otorgada por Moody's para su riesgo a corto plazo, fuera rebajada a una calificación inferior a P-1, según la escala de Moody's, la Sociedad Gestora deberá poner en práctica, por cuenta del Fondo, en un plazo de treinta (30) días desde la fecha en que tenga lugar el descenso de la calificación, para mantener la calificación asignada a los Bonos por Moody's, y previa comunicación a la misma, una de las opciones necesarias, dentro de las descritas a continuación, que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones de mantenimiento de la Cuenta de Tesorería:

- (i) Obtener una garantía incondicional, irrevocable y a primer requerimiento de una entidad o entidades de crédito con calificación no inferior a P-1 para su riesgo a corto plazo, otorgada por Moody's, que garantice los compromisos asumidos por el Agente Financiero de mantenimiento de la Cuenta de Tesorería;
- (ii) Trasladar la Cuenta de Tesorería desde el Agente Financiero a una entidad con calificación no inferior a P-1, en el caso de Moody's, para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones de mantenimiento de la Cuenta de Tesorería, continuando CAJA MADRID o la entidad que, en cada momento, ostente la condición de Agente Financiero objeto de sustitución pudiendo desempeñar las restantes funciones como depositario del Título Múltiple y agencia de pagos, estando, en todo caso, el desempeño de esta última función sujeto a lo previsto en el apartado 5.2. de la Nota de Valores para los supuestos de modificación en la calificación del Agente Financiero.

Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones anteriormente mencionadas serán a cargo del Agente Financiero.

### **Supuestos de modificación en la calificación de S&P del Agente Financiero**

En el supuesto de que la calificación del Agente Financiero otorgada por S&P para su riesgo a corto plazo, fuera rebajada a una calificación inferior a A-1, según la escala de S&P, la Sociedad Gestora deberá poner en práctica, por cuenta del Fondo, dentro de los sesenta (60) días siguientes a tal rebaja, para mantener la calificación asignada a los Bonos por S&P, y previa comunicación a la misma, una de las opciones necesarias, dentro de las descritas a continuación, que permita mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones de mantenimiento de la Cuenta de Tesorería.

- (i) Obtener garantías o compromisos similares de una entidad o entidades de crédito con calificación no inferior a A-1 para su riesgo a corto plazo, otorgada por S&P,

que garantice los compromisos asumidos de mantenimiento de la Cuenta de Tesorería; o

- (ii) Trasladar la Cuenta de Tesorería desde el Agente Financiero a una entidad con calificación no inferior a A-1, según la escala de S&P, para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones de mantenimiento de la Cuenta de Tesorería, continuando CAJA MADRID o la entidad que, en cada momento, ostente la condición de Agente Financiero objeto de sustitución pudiendo desempeñar las restantes funciones como depositario del Título Múltiple y agencia de pagos estando, en todo caso, el desempeño de esta última función sujeto a lo previsto en el apartado 5.2. de la Nota de Valores para los supuestos de modificación en la calificación del Agente Financiero.

Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones anteriormente mencionadas serán a cargo del Agente Financiero.

### **3.4.5 Cómo se perciben los pagos relativos a los activos**

#### **3.4.5.1. Periodicidad de pagos**

Como se ha indicado anteriormente, los pagos realizados por los Deudores Hipotecarios así como las indemnizaciones que CAJA MADRID reciba como beneficiaria de los contratos de seguros de daños, y cualesquiera otras cantidades a los que el Fondo tenga derecho como titular de los Certificados, se ingresan en la Cuenta de Tesorería en cada Fecha de Cobro y corresponderán a los ingresos recibidos de los Certificados durante el Período de Cobro anterior. No obstante lo anterior, en caso de que la calificación de CAJA MADRID fuera rebajada a una calificación para su riesgo a corto plazo inferior a P-1 (Moody's) y/o A-2 (S&P), los pagos realizados por los Deudores Hipotecarios y las indemnizaciones a que se ha hecho referencia en este apartado deberán ingresarse en la Cuenta de Tesorería cada cuarenta y ocho (48) horas.

CAJA MADRID, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.7.1 del Módulo Adicional, en su calidad de administrador de los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo, no abonará ninguna cantidad al Fondo que no hubiera recibido previamente derivada de los Préstamos Hipotecarios.

### **3.4.6 Orden de prelación de pagos efectuados por el Emisor**

#### **3.4.6.1. Origen y aplicación de fondos en la Fecha de Desembolso y hasta la primera Fecha de Pago, excluida**

El origen y aplicación de las cantidades disponibles por el Fondo en la Fecha de Desembolso serán los siguientes:

**1. Origen:** El Fondo dispondrá de fondos por los siguientes conceptos:

- a) Fondos recibidos como consecuencia de la emisión de los Bonos.
- b) Disposición del principal del Préstamo B.

- c) Primera disposición del Crédito Subordinado.
- d) Disposición del principal del Préstamo para constitución del Fondo de Reserva.
- e) Disposición del principal del Préstamo Cupón Corrido.
- f) El importe definitivo correspondiente a la segunda disposición del Crédito Subordinado se obtendrá por el Fondo el segundo (2) Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago del Fondo.

**2. Aplicación:** A su vez, el Fondo aplicará los fondos anteriormente descritos a los siguientes pagos:

- a) Pago del precio de suscripción de los Certificados.
- b) Pago de los Gastos Iniciales según lo descrito en el apartado 6 de la Nota de Valores.
- c) Dotación para la constitución del Fondo de Reserva Inicial.
- d) El importe definitivo correspondiente a la segunda disposición del Crédito Subordinado se aplicará en la primera Fecha de Pago.

**3.4.6.2. Origen y aplicación de fondos a partir de la primera Fecha de Pago y hasta la última Fecha de Pago o la liquidación del Fondo, excluida**

En cada Fecha de Pago, que no sea la Fecha de Vencimiento Legal ni en la que tuviera lugar la liquidación anticipada del Fondo, la Sociedad Gestora procederá con carácter sucesivo a aplicar los Recursos Disponibles en el orden de prelación de pagos que se establece a continuación para cada uno de ellos.

**a. Recursos Disponibles: Origen**

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

- a) Cualquier cantidad que, en concepto de intereses ordinarios y reembolso de principal, corresponda a los Préstamos Hipotecarios (correspondientes a los tres (3) Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores a esa Fecha de Pago, excepto para la primera Fecha de Pago, en la que se considerarán los importes recibidos de los Préstamos Hipotecarios correspondientes a los dos (2) primeros Periodos de Cálculo);
- b) Las cantidades que compongan en cada momento el Fondo de Reserva;
- c) Rendimientos de los saldos de la Cuenta de Tesorería (correspondientes a los tres (3) Períodos de Cálculo inmediatamente anteriores a esa Fecha de Pago, excepto

para la primera Fecha de Pago, en la que se considerarán los dos (2) primeros Periodos de Cálculo);

- d) En su caso, la Cantidad Neta percibida en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Intereses según lo establecido en el apartado 3.4.7.1 del Módulo Adicional o, en caso de incumplimiento, de su pago liquidativo;
- e) En su caso, cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo correspondientes a los Préstamos Hipotecarios (correspondientes a los tres (3) Periodos de Cálculo inmediatamente anteriores a esa Fecha de Pago, excepto para la primera Fecha de Pago, en la que se considerarán los importes recibidos de los Préstamos Hipotecarios correspondientes a los dos (2) primeros Periodos de Cálculo).

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

#### **b. Recursos Disponibles: Aplicación**

Con carácter general, los Recursos Disponibles, según se definen en la sección a de este apartado serán aplicados, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento, con independencia del momento de su devengo, de las obligaciones de pago o de retención exigibles en dicha Fecha de Pago en el siguiente orden de prelación, salvo la aplicación al orden 1º que podrá tener lugar en cualquier momento de acuerdo con su exigibilidad (el “**Orden de Prolación de Pagos**”):

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

(2º) Pago de la comisión de la Sociedad Gestora.

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

(4º) Pago de Intereses de los Bonos.

(5º) Pago de los intereses devengados por el Préstamo B.

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

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

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

(6º) Retención y aplicación de la Cantidad Disponible para Amortización, con sujeción a lo dispuesto en los apartados 4.9.3 y 4.9.4 de la Nota de Valores respecto a las reglas de amortización ordinaria y extraordinaria.

(7º) En el caso de que concurra la situación descrita en el número (5º) anterior, pago de los intereses devengados por el Préstamo B.

(8º) Retención de la cantidad suficiente para mantener el Fondo de Reserva Requerido.

(9º) En su caso, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo por resolución del Contrato de Permuta Financiera de Intereses excepto en los supuestos contemplados en el orden 3º anterior.

(10º) Pago de los intereses devengados por el Préstamo Cupón Corrido.

(11º) Pago de los intereses devengados por el Préstamo para constitución del Fondo de Reserva.

(12º) Pago de los intereses devengados por las disposiciones bajo el Crédito Subordinado.

(13º) Amortización del principal del Préstamo Cupón Corrido.

(14º) Amortización del principal del Préstamo para constitución del Fondo de Reserva.

(15º) Reembolso de las cantidades dispuestas del Crédito Subordinado.

(16º) Pago del Margen de Intermediación Financiera.

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:

- Los Recursos Disponibles se aplicarán a los distintos conceptos mencionados, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.

- Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto de que se trate.
- Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.

#### **3.4.6.3. Orden de Prolación de Pagos de Liquidación**

En el caso de liquidación del Fondo conforme a las reglas contenidas en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, los Recursos Disponibles, según se definen en el apartado a) anterior serán aplicados a los siguientes conceptos (el “**Orden de Prolación de Pagos de Liquidación**”):

- (1º) Dotación de la Reserva para Gastos de Extinción.
- (2º) Gastos Ordinarios y Gastos Extraordinarios del Fondo (excepto aquellos que se recojan expresamente en otro concepto del Orden de Prolación de Pagos de Liquidación) e impuestos que corresponda abonar al Fondo.
- (3º) Pago de la comisión de la Sociedad Gestora.
- (4º) Pago, en su caso, de la Cantidad Neta a pagar por el Fondo en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Intereses al que se hace referencia en el apartado 3.4.7.1 del presente Módulo Adicional y, solamente en el caso de resolución del citado contrato por incumplimiento del Fondo o por ser éste la parte afectada por circunstancias objetivas sobrevenidas previstas en el Contrato de Permuta Financiera de Intereses, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo, si procede.
- (5º) Pago de Intereses de los Bonos.
- (6º) Amortización del principal de los Bonos.
- (7º) Pago de los intereses devengados por el Préstamo B.
- (8º) Amortización del principal del Préstamo B.
- (9º) En su caso, abono de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo por resolución del Contrato de Permuta Financiera de Intereses excepto en los supuestos contemplados en el orden 4º anterior.
- (10º) Pago de los intereses devengados por el Préstamo Cupón Corrido.
- (11º) Pago de los intereses devengados por el Préstamo para constitución del Fondo de Reserva.
- (12º) Pago de los intereses devengados por las disposiciones bajo el Crédito Subordinado.
- (13º) Amortización del principal del Préstamo Cupón Corrido.

(14º) Amortización del principal del Préstamo para constitución del Fondo de Reserva.

(15º) Reembolso de las cantidades dispuestas del Crédito Subordinado.

(16º) Pago del Margen de Intermediación Financiera.

En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, los Recursos Disponibles se aplicarán a los distintos conceptos mencionados, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.

#### **3.4.6.4. Margen de Intermediación Financiera**

CAJA MADRID tendrá derecho a percibir del Fondo una remuneración variable y subordinada destinada a remunerar a ésta por el proceso de intermediación financiera desarrollado y que ha permitido la transformación financiera definitiva de la actividad del Fondo, la suscripción por éste de los Certificados, y las calificaciones asignadas a los Bonos (el “**Margen de Intermediación Financiera**”).

Dicha remuneración se liquidará 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.

Esta cantidad no tendrá el carácter de comisión o contraprestación debida por la entrega de un bien o prestación de un servicio al Fondo, sino que tendrá el carácter de remuneración del proceso de intermediación financiera realizado por CAJA MADRID mediante la emisión de los Certificados agrupados en el Fondo.

#### **3.4.6.5. Gastos del Fondo**

De conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos y el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, descritos en los apartados anteriores, la Sociedad Gestora satisfará con cargo al Fondo todos los gastos necesarios para el funcionamiento de éste, tanto los Gastos Iniciales como los Gastos Ordinarios y los Gastos Extraordinarios que se devenguen a lo largo de la vida del mismo.

##### **(i) Gastos iniciales**

Gastos por la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos (los “**Gastos Iniciales**”), una estimación de los cuales se recoge en el apartado 6 de la Nota de Valores. El pago de los Gastos Iniciales se realizará con el importe de la primera disposición del Crédito Subordinado y sin sujeción al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

##### **(ii) Gastos a lo largo de la vida del Fondo**

La Sociedad Gestora satisfará con cargo al Fondo todos los gastos necesarios para el funcionamiento de éste, tanto los ordinarios periódicos como los extraordinarios que se

devenguen a lo largo de la vida del mismo, siendo atendidos según el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que corresponda a cada uno de ellos.

A modo meramente enunciativo, la Sociedad Gestora satisfará los siguientes gastos:

- Se consideran gastos ordinarios (“**Gastos Ordinarios**”) los que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento no incluidas en los Gastos Iniciales; los honorarios de las Agencias de Calificación por el seguimiento y el mantenimiento de la calificación de los Bonos; los relativos a la llevanza del registro contable de los Bonos por su representación mediante anotaciones en cuenta, su admisión a negociación en mercados secundarios organizados y los gastos que, en cada momento, se deriven de la citada admisión, no previstos en los Gastos Iniciales; los derivados de la administración del Fondo incluyendo la comisión del administrador; los derivados de la auditoría anual del Fondo; los derivados de la amortización de los Bonos; los derivados de los anuncios y notificaciones relacionados con el Fondo y/o con los Bonos; la comisión del Agente Financiero y de la Sociedad Gestora.

El importe estimado de Gastos Ordinarios para el primer año de vida del Fondo es ciento noventa mil (190.000 €) euros. Se espera que el importe anual de Gastos Ordinarios tenga una evolución descendente a lo largo de la vida del Fondo por el hecho de que el importe de algunos de los Gastos Ordinarios del Fondo se determinan como un porcentaje sobre el saldo vivo de la operación, que lógicamente irá descendiendo a lo largo del tiempo.

- Se consideran gastos extraordinarios (“**Gastos Extraordinarios**”): Si fuera el caso, gastos derivados de la preparación y formalización de la modificación de la Escritura de Constitución y de los Contratos del Fondo, así como de la celebración de contratos adicionales; en su caso, el importe de Gastos Iniciales que exceda del importe de la primera disposición con cargo al Crédito Subordinado; los gastos extraordinarios de auditorías y de asesoramiento legal; los gastos que puedan derivarse de la venta de los Certificados y de los activos remanentes del Fondo para la liquidación del mismo; los necesarios para instar la ejecución de los Préstamos Hipotecarios y los derivados de las actuaciones recuperatorias que se requieran; los gastos que puedan derivarse de la obtención de calificación crediticia para el Préstamo B, en caso de que ésta se solicite, así como de su mantenimiento, la contraprestación del administrador de los Préstamos Hipotecarios en caso de sustitución del Cedente en la administración de los mismos; en general, cualesquiera otros gastos extraordinarios soportados por el Fondo o por la Sociedad Gestora en representación y por cuenta del mismo.
- Se considerarán gastos de liquidación (“**Gastos de Liquidación**”) los que se originen con motivo de la liquidación del Fondo.

### **3.4.7 Otros acuerdos de los que dependen los pagos de intereses y del principal a los inversores y al prestamista bajo el Préstamo B**

#### **3.4.7.1. Contrato de Permuta Financiera de Intereses**

Para mitigar el riesgo de tipo de interés que tiene lugar por el hecho de encontrarse los Certificados sometidos a tipos de interés fijos y a tipos de interés variables con diferentes índices de referencia y diferentes períodos de revisión y de liquidación y los intereses variables establecidos para los Bonos, la Sociedad Gestora celebrará, en representación y por cuenta del Fondo, con CAJA MADRID un contrato de permuta financiera de tipos de interés variables (el “**Contrato de Permuta Financiera de Intereses**”), conforme al modelo de Contrato Marco de Operaciones Financieras de la Asociación Española de Banca, cuyos términos más relevantes se describen a continuación:

**Parte A:** CAJA MADRID.

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

- 1. Fechas de Liquidación:** Las fechas de liquidación coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos, esto es, los días 22 de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año, o, en caso de no ser éste Día Hábil, el inmediatamente siguiente Día Hábil. La primera Fecha de Liquidación será el 23 de agosto de 2010.
- 2. Período de Cálculo Parte A:** El Período de Cálculo Parte A serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Liquidación consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer Período de Cálculo Parte A tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso (incluida), y el 23 de agosto de 2010 (excluido).
- 3. Fechas de Cálculo de Subperíodo Parte B:** Las Fechas de Cálculo de Subperíodo Parte B serán el último día de cada mes natural. La primera Fecha de Cálculo de Subperíodo Parte B será el 30 de junio de 2010.
- 4. Subperíodos de Cálculo Parte B:** Los Subperíodos de Cálculo Parte B serán los días efectivos transcurridos entre el último día de cada mes natural y el último día natural del mes consecutivo, excluyendo el primer día e incluyendo el último. El primer Subperíodo de Cálculo Parte B tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos desde el 9 de junio de 2010 (incluido) y el 30 de junio de 2010 (incluido).
- 5. Importe Nominal:** Para cada Período de Cálculo Parte A y para los tres Subperíodos de Cálculo Parte B liquidados en una misma Fecha de Liquidación, el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados en el primer día del Subperíodo de Cálculo Parte B más alejado en el tiempo a la Fecha de Liquidación en cuestión entre los tres (3) Subperíodos de Cálculo Parte B inmediatamente anteriores a dicha Fecha de Liquidación, detrayendo de éste el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados que se encuentren, el último día del Subperíodo de Cálculo Parte B finalizado inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación en cuestión (esto es, el más cercano en el tiempo a la Fecha de Liquidación en cuestión), con retrasos en el pago de los importes vencidos por más

de noventa (90) días.

Excepcionalmente, para el primer Período de Cálculo Parte A y para los dos (2) primeros Subperiodos de Cálculo Parte B (esto es, el primero que comprende los días transcurridos entre el 9 de junio y el 30 de junio de 2010 (ambas incluidas), y el segundo correspondiente al mes de julio de 2010), el Importe Nocial será igual al Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados en la Fecha de Constitución, detrayendo de éste el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de dichos Certificados que se encuentren, el último día del Subperíodo de Cálculo Parte B finalizado inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación en cuestión (esto es, el más cercano en el tiempo a la primera Fecha de Liquidación), con retrasos en el pago de los importes vencidos por más de noventa (90) días.

6. **Fecha de Determinación del Importe Nocial:** El último día del Subperíodo de Cálculo Parte B finalizado inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación correspondiente (esto es, el más cercano en el tiempo a la Fecha de Liquidación en cuestión).
7. **Base de Liquidación:** Actual/360, aplicable al cálculo de la Cantidad a Pagar por cada una de las Partes.
8. **Fecha Vencimiento:** La fecha más temprana entre (i) la Fecha de Vencimiento Legal, y (ii) la fecha de extinción del Fondo de conformidad con lo establecido en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro anterior. Llegada la Fecha Vencimiento, ninguna de las Partes estará obligada al pago de cantidad liquidativa alguna a la otra, sin perjuicio de lo indicado respecto de las responsabilidades derivadas de la ocurrencia de un supuesto de incumplimiento del Contrato de Permuta Financiera de Intereses.
9. **Pagos:** Los pagos (o cobros) que deban realizarse en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Intereses se llevarán a cabo en cada Fecha de Liquidación por su valor neto, es decir, por la diferencia positiva (o negativa) entre la Cantidad a Pagar Parte A y la Cantidad a Pagar Parte B (la “**Cantidad Neta**”), y sujeto al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

#### Parte A

1. **Pagador del Importe Variable Parte A:** Parte A (CAJA MADRID)
2. **Tipo Variable Parte A:** Tipo de Interés de Referencia de los Bonos más el Diferencial.
3. **Fecha de Determinación del Tipo Variable Parte A:** Segundo (2º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Liquidación y será de aplicación para el siguiente Período de Cálculo Parte A (esto es, el comprendido entre dos Fechas de Liquidación, incluyendo la primera y excluyendo la última).

Excepcionalmente, la Fecha de Determinación del Tipo Variable Parte A para el primer Período de Cálculo Parte A será el segundo (2º) Día Hábil anterior a la Fecha de Desembolso (es decir, el 29 de junio de 2010).

4. **Diferencial:** Estará comprendido dentro de la siguiente horquilla: de 0,04% a 0,4%. El Diferencial será determinado por la Parte A y comunicado mediante fax a la Sociedad Gestora, antes de las 10:00 horas (hora C.E.T.) de la Fecha de Constitución. En ausencia de dicha comunicación, la Sociedad Gestora fijará el Diferencial dentro de la horquilla mencionada. Asimismo la Sociedad Gestora lo comunicará a la CNMV y se hará constar en el acta notarial de desembolso. En caso de falta de comunicación, la Sociedad Gestora fijará el diferencial, siendo éste el de la parte inferior al de la horquilla mencionada.
5. **Cantidad a Pagar Parte A:** En cada Fecha de Liquidación, la Parte A abonará a la Parte B el resultado de multiplicar el Importe Nocial por el Tipo Variable Parte A por el número de días del Período de Cálculo Parte A inmediatamente anterior dividido por 360.

#### Parte B

1. **Pagador del Importe Variable Parte B:** El Fondo, representado por la Sociedad Gestora.
2. **Referencia de Liquidación:** Tipo EURIBOR a doce (12) meses que resulte de la pantalla de "REUTERS", página EURIBOR01 a las 11:00 horas (hora C.E.T.) de la Fecha de Referencia. "Pantalla REUTERS, página EURIBOR01" es aquella que refleja el contenido de la página "EURIBOR01" en el REUTERS MONITOR MONEY RATES SERVICE (o cualquier otra página que pueda reemplazarla en este servicio).

En ausencia de tipos según lo señalado en el párrafo anterior, serán de aplicación, con las adaptaciones que sean correspondientes, los tipos sustitutivos del Tipo de Interés de Referencia descritos en el apartado 4.8. de la Nota de Valores.

3. **Fechas de Referencia:** Día 15 de cada mes sujeto a la Convención del Día Hábil Anterior, tal y como este término se define en el Anexo II del Contrato Marco de Operaciones Financieras.

La primera Fecha de Referencia será el 15 de noviembre de 2009.

4. **Tipo Variable Parte B:** En cada Subperíodo de Cálculo Parte B, la ponderación del tipo EURIBOR a doce (12) meses, determinado conforme a la Referencia de Liquidación, en cada una de las seis (6) Fechas de Referencia correspondientes, desde el segundo (2º) al séptimo (7º) mes anterior a dicho Subperíodo de Cálculo Parte B. Adicionalmente, cada tipo mensual recibirá una ponderación que se determinará en el momento de celebración del Contrato de Permuta Financiera de Intereses. Dichas ponderaciones se mantendrán inalteradas durante toda la vida de la operación.
5. **Cantidad a Pagar Parte B:** En cada Fecha de Liquidación, la Parte B abonará a la Parte A el resultado de sumar los tres (3) importes, cada uno de ellos referido a cada uno de los tres (3) Subperiodos de Cálculo Parte B finalizados inmediatamente anteriores a la Fecha de Liquidación de que se trate, obtenidos al multiplicar:

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

**Cantidad Neta y resolución del Contrato de Permuta Financiera de Intereses:** Los pagos (o cobros) que deban realizarse en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Intereses se llevarán a cabo en cada Fecha de Liquidación por su valor neto, es decir, por la diferencia positiva (o negativa) entre la Cantidad a Pagar por la Parte A y la Cantidad a Pagar por la Parte B. Los pagos que deba realizar la Parte B se llevarán a cabo de conformidad con el Orden Prelación de Pagos o con el Orden Prelación de Pagos de Liquidación.

**Supuestos de vencimiento anticipado del Contrato de Permuta Financiera de Intereses**

Si en una Fecha de Liquidación el Fondo no pagase la totalidad de la cantidad que le correspondiera satisfacer a CAJA MADRID, el Contrato de Permuta Financiera de Intereses podrá quedar resuelto a instancias de CAJA MADRID. En caso de que correspondiera pagar cantidad liquidativa, el Fondo asumirá, si procede, la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en los términos del Contrato de Permuta Financiera de Intereses, y todo ello de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. En caso contrario, CAJA MADRID abonará al Fondo la cantidad liquidativa que a éste le correspondiese pagar.

Si en una Fecha de Liquidación CAJA MADRID no hiciera frente a sus obligaciones de pago, en parte o por la totalidad, de la cantidad que le correspondiera satisfacer al Fondo, la Sociedad Gestora podrá optar por resolver el Contrato de Permuta Financiera de Intereses. En este caso, (i) CAJA MADRID asumirá la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en el Contrato de Permuta Financiera de Intereses o (ii) la cantidad liquidativa que el Fondo tuviera que abonar, en su caso, a CAJA MADRID, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Permuta Financiera de Intereses, se pagará de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Asimismo, el Contrato de Permuta Financiera de Intereses podrá quedar vencido anticipadamente por incumplimiento distinto del que se ha hecho referencia en los párrafos anteriores, así como por el acaecimiento de determinadas circunstancias objetivas sobrevenidas (como prohibición legal, imposibilidad, o el establecimiento de repercusiones, deducciones o retenciones que afecten a los pagos a realizar de conformidad con el Contrato de Permuta Financiera de Intereses) que afecten al Fondo o CAJA MADRID (que a estos efectos tendrá la consideración de “**parte afectada**”).

La cantidad liquidativa, cuando sea aplicable de conformidad con el Contrato de Permuta Financiera de Intereses, será calculada por la Sociedad Gestora, como agente de cálculo del Contrato de Permuta Financiera de Intereses, en función del valor de mercado de dicho contrato, de acuerdo con lo previsto en el mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, salvo en una situación permanente de alteración del equilibrio

financiero del Fondo, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tratará de contratar un nuevo contrato de permuta financiera de intereses.

La ocurrencia, en su caso, de la resolución anticipada del Contrato de Permuta Financiera de Intereses no constituirá en sí misma una causa de vencimiento anticipado del Fondo ni de liquidación anticipada del mismo, salvo que en conjunción con otros eventos o circunstancias relativos a la situación patrimonial del Fondo se produjera una alteración sustancial o permanente de su equilibrio financiero.

### **Vencimiento del Contrato de Permuta Financiera de Intereses**

El vencimiento del Contrato de Permuta Financiera de Intereses tendrá lugar en la fecha más temprana entre (i) la Fecha de Vencimiento Legal y (ii) la fecha de extinción del Fondo de conformidad con lo establecido en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro anterior.

### **Supuestos de modificación en la calificación de S&P**

De acuerdo con los criterios de S&P vigentes en cada momento:

En el supuesto de que la Parte A experimentara, en cualquier momento de la vida de los Bonos un descenso en su calificación situándose en A-2 (S&P) para su riesgo a corto plazo por S&P, la Parte A se convertirá en contrapartida inelegible de la transacción y se deberá:

- En un plazo máximo de sesenta (60) días naturales:
  - (i) Sustituir a la contrapartida inelegible por otra entidad de crédito que tenga una calificación mínima igual a A-1 (S&P) para su riesgo a corto plazo (en el supuesto en el que habiendo sido sustituido CAJA MADRID como contrapartida del Contrato de Permuta Financiera de Intereses éste recuperase la calificación de A-1 o superior para su riesgo a corto plazo, podrá nuevamente ostentar la condición de Parte A bajo el referido contrato); u
  - (ii) Obtener de una entidad de crédito adecuada para S&P, con una calificación mínima igual a A-1 (S&P) para su riesgo a corto plazo un aval bancario a primer requerimiento en garantía de las obligaciones de la contrapartida inelegible bajo el Contrato de Permuta Financiera de Intereses.

Hasta adoptarse las medidas (i) o (ii) anteriores, la Parte A deberá, en un plazo máximo de diez (10) días naturales, constituir un depósito en efectivo o valores (conforme a los criterios publicados por S&P y vigentes al respecto en cada momento), por un importe equivalente al 125% del valor de mercado del Contrato de Permuta Financiera de Intereses calculado de acuerdo con los criterios de S&P.

Cualquier reemplazo, garantía o inversión estará sujeta a confirmación de la calificación de los Bonos por parte de S&P. Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones anteriormente definidas serán a cargo de la contrapartida inelegible.

### **Supuestos de modificación en la calificación de Moody's**

La Parte A asumirá los siguientes compromisos irrevocables bajo el Contrato de Permuta Financiera de Intereses:

(i) Si, en cualquier momento a lo largo de la vida de la Emisión de los Bonos, ni la Parte A ni alguno de sus Garantes cuenta con el Primer Nivel de Calificación Requerido (“**Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación**”), la Parte A llevará a cabo alguna de las siguientes medidas en el plazo de treinta (30) Días Hábiles desde la ocurrencia de dicha circunstancia:

- Obtener un Sustituto con, al menos, el Segundo Nivel de Calificación Requerido (“**Sustituto Apto**”) (en el supuesto en el que habiendo sido sustituido CAJA MADRID como contrapartida del Contrato de Permuta Financiera de Intereses, éste recuperase la calificación de P-1 o superior para su riesgo a corto plazo, podrá nuevamente ostentar la condición de Parte A bajo el referido contrato).
- Obtener un Garante con el Primer Nivel de Calificación Requerido.
- Constituir un depósito en efectivo o de valores a favor del Fondo en una entidad con una calificación de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada igual a P-1 según la escala de calificación de Moody's, calculado de conformidad con los términos del Anexo III del Contrato de Permuta Financiera de Intereses.

(ii) Si, en cualquier momento a lo largo de la vida de la Emisión de los Bonos, ni la Parte A ni alguno de sus Garantes cuenta con el Segundo Nivel de Calificación Requerido (“**Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación**”), la Parte A, actuando de forma diligente, procurará, en el plazo más breve posible, (A) obtener un Garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido; o (B) obtener un Sustituto con el Segundo Nivel de Calificación Requerido (“**Sustituto Apto**”) (o bien que el Sustituto Apto cuente con un Garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido).

Mientras no se lleven a cabo las alternativas descritas anteriormente, la Parte A deberá, en el plazo de treinta (30) Días Hábiles desde la ocurrencia del Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, constituir un depósito en efectivo o de valores a favor del Fondo en una entidad con una calificación de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada igual a P-1 según la escala de calificación de Moody's, calculado de conformidad con los términos del Anexo III del Contrato de Permuta Financiera de Intereses.

Las obligaciones de la Parte A bajo las secciones (i) y (ii) anteriores, así como las causas de vencimiento anticipado que se deriven de ellas, sólo estarán en efecto mientras se mantengan las causas que motivaron el Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación o el Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, respectivamente. El importe del depósito que hubiera sido realizado por la Parte A bajo las secciones (i) y (ii) anteriores será devuelto a la Parte A cuando cesen las causas que motivaron el Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación o el Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, respectivamente.

“**Garante**” significa aquella entidad que proporciona una Garantía Apta con respecto a las obligaciones presentes y futuras de la Parte A respecto del Contrato de Permuta Financiera

de Intereses.

“**Garantía Apta**” significa una garantía incondicional e irrevocable aportada por un Garante de forma solidaria (como deudor principal) que sea directamente ejecutable por la Parte B, con respecto a la cual (i) se establece que si la obligación garantizada no puede ser realizada sin que se lleven a cabo determinadas acciones por la Parte A, el garante realizará sus mejores esfuerzos para procurar que la Parte A lleve a cabo dichas acciones, (ii) (A) una firma de abogados proporcione una opinión legal confirmando que ninguno de los pagos del Garante a la Parte B bajo la citada Garantía estará sujeto a deducciones o retenciones por motivos fiscales, y dicha opinión haya sido comunicada a Moody’s, o (B) dicha Garantía prevea que en caso de que cualquiera de dichos pagos por parte del garante a la Parte B esté sujetos a deducciones o a retenciones fiscales o a cuenta de cualquier impuesto, dicho garante estará obligado a pagar dicha cantidad adicional de forma tal que la cantidad neta finalmente recibida por la Parte B (libre de cualquier impuesto) sea igual al importe total que la Parte B hubiera recibido de no haber existido la citada deducción o retención, o (C) en caso de que cualquier pago (el “**Pago Principal**”) bajo la citada garantía se efectúe neto de deducciones o retenciones fiscales o a cuenta de cualquier impuesto, la Parte A, bajo el Contrato de Permuta Financiera, deberá efectuar un pago adicional (el “**Pago Adicional**”), de tal forma que la cantidad neta recibida por la Parte B por parte del garante (libre de impuestos), esto es, la suma del Pago Principal y el Pago Adicional, equivalga a la cantidad total que la Parte B hubiera recibido si dicha deducción o retención no hubiese tenido lugar (asumiendo que en virtud de la garantía el garante podrá ser requerido para realizar este Pago Adicional); y (iii) el Garante renuncia expresa e irrevocablemente a cualquier derecho de compensación en virtud de dicha garantía.

“**Sustituto Apto**” significa una entidad que legalmente puede cumplir con las obligaciones debidas a la Parte B bajo el Contrato de Permuta Financiera o su sustituto (según resulte de aplicación) (A) con el Segundo Nivel de Calificación Requerido, o (B) cuyas obligaciones presentes y futuras debidas a la Parte A bajo el Contrato de Permuta Financiera de Intereses (o su sustituto según sea de aplicación) estén garantizadas conforme a una Garantía Apta aportada por un garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido.

Una entidad contará con el “**Primer Nivel de Calificación Requerido**” (A) en el caso de que dicha entidad cuente con una calificación de Moody’s para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si dicha calificación es P-1 y la calificación de Moody’s para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A2, y (B) en el caso de que dicha entidad no cuente con una calificación de Moody’s para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si la calificación de Moody’s para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A1.

Una entidad contará con el “**Segundo Nivel de Calificación Requerido**” (A) en el caso de que dicha entidad cuente con una calificación de Moody’s para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si dicha calificación es igual o superior a P-2 y la calificación de Moody’s para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A3, y (B) en el caso de que dicha entidad no cuente con una calificación de Moody’s para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si la calificación de Moody’s para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A3.

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurra por el incumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta de la Parte A.

### 3.4.7.2. Contrato de Servicios Financieros de los Bonos

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con el Agente Financiero el Contrato de Servicios Financieros para realizar el servicio financiero de la Emisión de Bonos, cuyas condiciones principales se recogen en el apartado 5.2 de la Nota de Valores.

### 3.5. Nombre, dirección, y actividades económicas significativas de los creadores de los activos titulizados

La creadora de los Préstamos Hipotecarios que son cedidos al Fondo es Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid.

CAJA MADRID es una entidad de crédito sujeta a la supervisión del Banco de España con domicilio social en Madrid (España), Plaza de Celenque, 2 y con C.I.F. número G-28029007 inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 3067, Folio 20, Sección General, Hoja 52454, en el Registro del Banco de España con el número 2038 de codificación, y con CNAE 65.

Se muestra a continuación la información financiera seleccionada referida al primer trimestre del 2009, cierre de ejercicio 2009 (auditada) y primer trimestre de 2010. La información sobre los balances se ha preparado de acuerdo con la Circular 4/2004 de Banco de España, tal y como se ha modificado por la Circular 6/2008 del Banco de

GRUPO CAJA MADRID				
	31/03/2009	31/12/2009	31/03/2010	% Var (mar 09- mar 10)
<b>BALANCE CONSOLIDADO (millones de euros)</b>				
Activo total	188.991,99	191.904,48	191.146,12	1,14%
Créditos a clientes	117.198,55	117.779,66	116.496,02	-0,60%
Recursos de clientes en balance	140.264,61	146.225,96	142.282,54	1,44%
Otros recursos de clientes	16.111,51	16.241,74	15.985,57	-0,78%
Total recursos gestionados de clientes	156.376,12	162.467,70	158.268,11	1,21%
Patrimonio neto	9.935,37	10.297,92	10.208,95	2,75%
Fondos propios	10.570,05	10.268,14	10.327,54	-2,29%
<b>CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (millones de euros)</b>				
Margen de intereses	755,35	2.532,06	491,82	-34,89%
Margen bruto	1.176,29	3.871,14	789,11	-32,92%
Margen de la actividad de explotación	457,36	675,22	78,52	-82,83%
Beneficio antes de impuestos	455,52	364,27	90,70	-80,09%
Beneficio después de impuestos	357,75	266,95	72,99	-79,60%
Beneficio atribuido al Grupo	357,43	265,81	72,98	-79,58%
<b>RATIOS RELEVANTES (%)</b>				
ROE (B° atribuido/Fondos propios)	14,50%	7,30%	2,90%	-80,00%
ROA (B° neto/Activos totales medios)	0,77%	0,38%	0,15%	-80,52%
Índice de Morosidad	5,57%	5,43%	5,43%	-2,51%
Índice de Morosidad Hipotecaria	7,73%	6,88%	6,87%	-11,13%
Ratio de Eficiencia	47,1%	41,0%	45,8%	-2,76%
Coefficiente de Solvencia	9,64%	10,60%	10,56%	9,54%
Tier - 1	7,45%	8,88%	8,94%	20,00%
Ratio de Cobertura de Morosidad	40,5%	43,4%	44,8%	10,54%
Fallidos / Total Crédito a clientes	0,84%	0,97%	1,09%	29,76%
Fallidos / Total dudosos *	12,58%	14,82%	16,77%	33,31%
<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>				
Número de oficinas	2.168	2.179	2.175	0,32%
Número de empleados	15.358	15.259	15.197	-1,05%
Activo Material adjudicado	380,01	866,56	968,40	154,84%

\* El concepto "Fallidos" no está incluido en "Total dudosos"

España.

Con fecha 14 de junio de 2010, el Consejo de Administración de CAJA MADRID ha aprobado un protocolo de integración en el que se determinan las bases para la formación de un grupo contractual (el “**Grupo**”) entre CAJA MADRID, Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante - Bancaja -, Caja Insular de Ahorros de Canarias, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ávila, Caixa d’Estalvis Laietana, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia y Caja de Ahorros de La Rioja (las “**Cajas**”).

Los bases esenciales fijadas en el protocolo para la formación del Grupo son las siguientes:

1. El Grupo se articulará como un Sistema Institucional de Protección (SIP) de amplio alcance, en el que se creará una “Sociedad Central”, y en cuyo capital social participarán todas Cajas.
2. Las cuotas de interés de las Cajas en el Grupo, sujeto a las respectivas *due diligence*, serán las siguientes:

CAJA MADRID	52,06%
BANCAJA	37,7%
CAJA INSULAR DE CANARIAS	2,45%
CAJA DE ÁVILA	2,33%
CAIXA LAIETANA	2,11%
CAJA SEGOVIA	2,01%
CAJA RIOJA	1,34%

3. La sede social de la Sociedad Central y la dirección de las sociedades participadas estarán en Valencia. La sede operativa de la Sociedad Central estará en Madrid.
4. Se pondrá en común el 100% del resultado de todas las entidades integrantes del Grupo y existirá plena garantía en materia de solvencia y liquidez dentro del Grupo, todo ello de conformidad con artículo 25 del RD 6/2010 de 9 de abril de 2010 sobre medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.
5. Las Cajas mantendrán la titularidad y gestión de las oficinas de negocio bancario minorista ubicadas en sus territorios naturales.
6. Cada Caja mantendrá su personalidad jurídica y sus órganos de gobierno, así como las competencias de gestión sobre sus respectivas obras benéfico-sociales.

7. El Grupo instrumentará un programa avanzado de integración funcional, con centralización de determinadas políticas -en particular, las políticas financiera y de riesgos-, puesta en común de estructuras y servicios corporativos comunes y desarrollo integrado de negocios.
8. El Presidente ejecutivo de la Sociedad Central será nombrado a propuesta de Caja Madrid. El Vicepresidente ejecutivo de la Sociedad Central, con responsabilidades sobre las áreas de participadas y de auditoría interna, será nombrado a propuesta de Bancaja.

Las Cajas han acordado solicitar apoyos con cargo al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, conforme a lo previsto en el Título II del Real Decreto-ley 9/2009, de 26 junio al objeto de reforzar los recursos propios del Grupo. El importe estimado de los apoyos asciende a aproximadamente 4.465 millones de euros.

El proceso está sujeto a la formalización de los acuerdos correspondientes, así como a la aprobación definitiva de los órganos de gobierno de las Cajas y de las autoridades administrativas competentes.

A fecha de registro del presente Folleto en CNMV no cabe anticipar el efecto, que, en su caso, podría tener la formación del Grupo en los contratos y acuerdos de los que es parte CAJA MADRID en relación con el Fondo y los Préstamos Hipotecarios.

### **3.6. Rendimiento y/o reembolso de los valores con otros que no son activos del Emisor**

No aplicable.

### **3.7. Administrador, agente de cálculo o equivalente**

CAJA MADRID actúa en la presente operación como Cedente y administrador de los Préstamos Hipotecarios, describiéndose a continuación un resumen de sus obligaciones y responsabilidades como tal.

La Sociedad Gestora será la entidad encargada de la realización de los cálculos y de efectuar las actuaciones previstas en la Escritura de Constitución, en el presente Folleto y en los Contratos del Fondo que se relacionan en el presente Folleto.

#### **3.7.1 Administración y custodia de los Préstamos Hipotecarios y depósito de los Certificados**

De conformidad con lo establecido en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, y en el apartado 2.b) del artículo 2 del Real Decreto 926/1998, el Cedente se comprometerá, en la Escritura de Constitución, a conservar la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios que sirven de cobertura a los Certificados por él emitidos, quedando obligado a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de dichos Préstamos Hipotecarios. En todo caso, corresponderá a la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, el ejercicio de la totalidad de las facultades que, en caso de incumplimiento como consecuencia de la falta de pago de los Deudores Hipotecarios, se atribuyen a los titulares de los Certificados en el artículo 31 del Real Decreto 716/2009, así como todas aquéllas que procedan conforme a lo previsto en los apartados siguientes.

Serán por cuenta del Cedente todos aquellos impuestos, directos o indirectos, tasas o gastos que se devenguen o en que incurra el Cedente o que venga obligado a repercutir el mismo con motivo del desarrollo por éste de los servicios de administración de los Préstamos Hipotecarios sin perjuicio de su derecho a que los mismos les sean reembolsados, en su caso, por los Deudores Hipotecarios o por el Fondo.

El Cedente percibirá una remuneración acordada entre éste y la Sociedad Gestora por sus labores de administración de los Préstamos Hipotecarios que se devengará trimestralmente y se calculará sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Préstamos Hipotecarios en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en que deba abonarse la misma. Por otra parte, el Cedente, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir, previa justificación de los mismos a la Sociedad Gestora, en relación con la administración de los Préstamos Hipotecarios. Dichos gastos, que incluirán, entre otros, los ocasionados por razón de la ejecución de las garantías o los derivados de procesos de recuperación judicial o extra-judicial, serán abonados siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería y de acuerdo con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos.

## **1.- Compromisos generales del Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios**

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.
- (iii) A tener en cuenta los intereses de los titulares de los Bonos emitidos por el Fondo y del resto de acreedores de éste en sus relaciones con los Deudores Hipotecarios y en el ejercicio de cualquier facultad discrecional derivada del desarrollo de los servicios establecidos en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto.
- (iv) A cumplir todas las instrucciones razonables de la Sociedad Gestora, dadas de conformidad con lo previsto en la Escritura de Constitución y en este Folleto.
- (v) A realizar cuantos actos sean necesarios para solicitar y mantener en pleno vigor las licencias, aprobaciones, autorizaciones y consentimientos que puedan ser necesarios o convenientes en relación con el desarrollo de los servicios establecido en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto.
- (vi) A disponer de equipos y personal suficientes para cumplir todas sus obligaciones.
- (vii) A enviar a la Sociedad Gestora, en los plazos en los que ésta razonablemente le requiera, la información necesaria para dar cumplimiento a las obligaciones de información del Fondo que reglamentariamente estén establecidas o puedan establecerse en el futuro.

El Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, no será responsable de las deudas de la Sociedad Gestora o del Fondo, en relación con los Bonos, o de las obligaciones de cualquier Deudor Hipotecario. El Cedente renunciará en cualquier caso a los privilegios y facultades que la Ley le confiere en su condición de gestor de cobros del Fondo y de administrador de los Préstamos Hipotecarios y, en particular, a los que disponen los artículos 1730 y 1780 del Código Civil y 276 del Código de Comercio.

En concreto, el Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, no será responsable de ninguna pérdida, responsabilidad, reclamación o gasto sufrido o incurrido por la Sociedad Gestora o por el Fondo como resultado del desarrollo por el Cedente de los servicios establecidos en virtud de la Escritura de Constitución y del presente Folleto, excepto cuando dicha pérdida, responsabilidad, reclamación, gasto o daño se sufra o incurra como resultado de una negligencia o incumplimiento del Cedente, respecto de los Certificados que administre, o de cualquier incumplimiento por éste de sus obligaciones en virtud de la Escritura de Constitución y este Folleto, estando en dichos casos el Cedente obligado a indemnizar al Fondo o a la Sociedad Gestora por los daños y

perjuicios sufridos (y justificados por la Sociedad Gestora) como consecuencia de dicha negligencia o incumplimiento.

En cualquier caso, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora tendrá las acciones legales que le correspondan contra el Cedente en el caso de incumplimiento de sus obligaciones al amparo de los documentos contractuales suscritos entre el Cedente y la Sociedad Gestora.

## **2.- Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios**

### **1. Custodia y gestión de cobro**

En la administración de los Préstamos Hipotecarios, el Cedente dedicará el mismo tiempo y atención a los mismos y ejercerá el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de éstos, que el que dedicaría y ejercería en la administración de préstamos hipotecarios que no hubieran sido cedidos y, en cualquier caso, ejercitará un nivel razonable de pericia, cuidado y diligencia en la prestación de los servicios.

El Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, estará sujeto a los criterios para la administración de los mismos que se contienen en el “Memorándum Interno sobre Concesión de Préstamos Hipotecarios” anexo a la Escritura de Constitución (o en la versión actualizada del mismo, en caso de que éste haya sufrido alteraciones con el tiempo), pudiendo modificar los Préstamos Hipotecarios conforme a lo establecido en las secciones 2, 6, 7 y 8 del presente apartado.

En concreto el Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, mantendrá todas las escrituras, documentos y archivos relativos a éstos, y a cualquier otro derecho accesorio a los Préstamos Hipotecarios así como cuantos documentos sean relevantes en relación con ellos, bajo custodia segura, y no abandonará su posesión, custodia o control si no media el previo consentimiento escrito de la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, a no ser que sea (i) en favor de un subcontratista o delegado nombrado siempre que ello esté permitido por la normativa vigente; o (ii) para permitir al Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, emprender procedimientos para la ejecución de un Préstamo Hipotecario.

El Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, seguirá cobrando todas las cantidades debidas y pagaderas en virtud de los Préstamos Hipotecarios o de cualquier derecho accesorio a los mismos y realizará sus mejores esfuerzos para asegurar que todos los pagos a realizar por los Deudores Hipotecarios o por otras personas, en virtud de los Préstamos Hipotecarios o de cualquier otro derecho accesorio a los mismos sean cobrados, de acuerdo con los términos y condiciones de dichos Préstamos Hipotecarios, en las fechas correspondientes.

En el supuesto de que existieran discrepancias entre el Cedente y la Sociedad Gestora en cuanto al importe que corresponda al Fondo en cada Fecha de Cobro, referidas a la cantidad recaudada, ambas partes tratarán de solucionar dichas discrepancias, sin perjuicio de que, en el supuesto de no obtenerse ningún acuerdo al respecto antes de la Fecha de Cobro, se efectuará por el Cedente entrega provisional al Fondo de la cantidad que establezca la Sociedad Gestora, suficientemente acreditada al Cedente, sin perjuicio de acordar posteriormente ajustes en dicha cantidad.

## 2. Actuaciones contra los Deudores Hipotecarios en mora

En caso de demora en los pagos a que vengan obligados los Deudores Hipotecarios, el Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, quedará autorizado, desde la Fecha de Constitución, a desarrollar cualquiera de las actuaciones descritas en el apartado 5 (Gestión de la morosidad. Pasos del sistema recuperatorio) del “Memorándum Interno sobre Concesión de Préstamos Hipotecarios” anexo a la Escritura de Constitución (o en la versión actualizada del mismo, en caso de que éste haya sufrido alteraciones con el tiempo), adoptando al efecto, de entre las alternativas recogidas en el referido documento, las medidas que tomaría un prestamista hipotecario razonablemente prudente que realice operaciones de financiación en España (pudiendo para ello novar modificativamente los Préstamos Hipotecarios de que se trate sin sujeción a las condiciones descritas en los apartados 6, 7 y 8 y sin que deban ser tratados como préstamos renegociados a los efectos de dichos apartados), siempre que el ejercicio de dichas facultades discrecionales se ajuste a lo previsto en el “Memorándum Interno sobre Concesión de Préstamos Hipotecarios” (o en la versión actualizada del mismo, en caso de que éste haya sufrido alteraciones con el tiempo), no suponga que la fecha de vencimiento del Préstamo Hipotecario exceda de la Fecha de Pago inmediatamente posterior a la fecha del último vencimiento (ordinario o anticipado) pactado en la actualidad de los Préstamos Hipotecarios objeto de los Certificados.

El Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo, en virtud de la titularidad fiduciaria de los mismos o en virtud del poder que se cita en el párrafo siguiente, podrá ejercitar, dentro de las medidas posibles de acuerdo con el “Memorándum Interno sobre Concesión de Préstamos Hipotecarios” (o con la versión actualizada del mismo, en caso de que éste haya sufrido alteraciones con el tiempo), las acciones judiciales que considere más convenientes contra los Deudores Hipotecarios que incumplan sus obligaciones de pago derivadas de los Préstamos Hipotecarios. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento judicial de ejecución que corresponda conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o en su defecto por las vías judiciales disponibles para la reclamación de créditos.

A los efectos anteriores y a los efectos de lo previsto en los artículos 581.2 y 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y para el supuesto que fuese necesario, la Sociedad Gestora en la Escritura de Constitución otorgará un poder tan amplio y bastante como sea requerido en Derecho a favor del Cedente para que éste, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes a tales fines, pueda, en nombre y representación de la Sociedad Gestora como representante legal del Fondo, requerir por cualquier medio judicial o extrajudicial al Deudor Hipotecario de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda, realizar cualesquiera operaciones de recuperación respecto del Préstamo Hipotecario en mora (ya sean éstas judiciales, extrajudiciales o paralelas al proceso de ejecución), y ejercitar la acción judicial contra los Deudores Hipotecarios, además de otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como administrador.

El Cedente, en los supuestos de ejecución hipotecaria, cuando en el Registro de la Propiedad aparezcan inscritas, sobre el bien inmueble gravado con la hipoteca por cuya virtud se procede, hipotecas preferentes a ésta que, sin embargo, hubieran quedado

extinguidas, realizará las actuaciones que legalmente resulten procedentes para restablecer la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral. En los casos en los que se disponga de la documentación correspondiente, se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 40 y en el Título IV de la Ley Hipotecaria y en los demás con arreglo al artículo 209 de esta misma Ley.

En todo caso, y para el supuesto de falta de pago de algún Deudor Hipotecario, corresponderá a la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, como su titular, el ejercicio de la totalidad de las facultades previstas en el artículo 31 del Real Decreto 716/2009.

En el supuesto de situación de concurrencia que regula el apartado b) del artículo 31 del Real Decreto 716/2009, el derecho de adjudicación en pago corresponderá al Fondo y el reparto del producto del remate se efectuará en la forma descrita en el referido artículo, sin perjuicio de la posibilidad de cesión del remate conforme al artículo 655.2 en relación con el 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el supuesto de que se produzca cualquiera de las situaciones descritas en los apartados c) y d) del artículo 31 del Real Decreto 716/2009 y, en consecuencia, la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, se subrogase en la posición del Cedente en el procedimiento iniciado por éste, o iniciase un procedimiento de ejecución hipotecaria, la Sociedad Gestora procederá a la venta de los inmuebles adjudicados en el plazo más breve posible en condiciones de mercado. El Cedente dispondrá de un derecho de tanteo para la adquisición de aquellos inmuebles que se hubieren hipotecado en garantía de los Préstamos Hipotecarios que administre, y que se adjudiquen al Fondo, durante un plazo de diez (10) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique fehacientemente la intención de transmitir el inmueble. El derecho de tanteo implicará que el Cedente podrá adquirir los inmuebles en las mismas condiciones que le hayan ofrecido a la Sociedad Gestora.

Las modificaciones en los Préstamos Hipotecarios que pudieran derivarse de las actuaciones contra los Deudores Hipotecarios autorizadas desde la Fecha de Constitución de acuerdo con este apartado se comunicarán por CAJA MADRID a la Sociedad Gestora por el cauce de entrega de información normal entre ellas. La Sociedad Gestora remitirá la información que reciba de inmediato a las Agencias de Calificación.

### 3. Actuaciones contra el Cedente

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tendrá acción ejecutiva contra el Cedente para la efectividad de los vencimientos de los Préstamos Hipotecarios por principal e intereses, cuando el incumplimiento de la obligación de pago por dichos conceptos no sea consecuencia de la falta de pago de los Deudores Hipotecarios.

Asimismo, en el supuesto de que el Cedente no cumpliera las obligaciones descritas en el apartado anterior, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, dispondrá de acción declarativa frente al Cedente por el incumplimiento de las citadas obligaciones en relación con los Préstamos Hipotecarios, todo ello de conformidad con los trámites previstos para dicho proceso en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Extinguidos los Certificados, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, conservará acción contra el Cedente hasta el cumplimiento de sus obligaciones.

#### 4. Subcontratación

El Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, estará facultado para subcontratar o delegar, en terceras personas de reconocida solvencia y capacidad, la realización de las funciones señaladas en la sección 1 del apartado 3.7.1 del presente Módulo Adicional, siempre que (i) sea legalmente posible, (ii) previamente se comunique a la CNMV y, en su caso, se hayan obtenido las autorizaciones pertinentes, (iii) medie el consentimiento previo por escrito de la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, (iv) la calificación crediticia que, en su caso, posea el subcontratista o delegado, o el hecho de no poseer calificación crediticia, no perjudique las calificaciones de los Bonos por S&P y Moody's y siempre que (v) dicho subcontratista o delegado haya renunciado a ejercitar cualquier acción en demanda de responsabilidad contra el Fondo, así como para extinguir dichos subcontratos y/o delegaciones.

En cualquier caso ni la Sociedad Gestora ni el Fondo asumirán responsabilidad adicional alguna distinta a la asumida en virtud de lo aquí descrito, con respecto a costes o gastos pagaderos o incurridos con motivo de la subcontratación o delegación o que se deriven de la terminación de cualquier contrato al respecto.

No obstante cualquier subcontrato o delegación, el Cedente no quedará exonerado ni liberado mediante tal subcontrato o delegación de ninguna de las responsabilidades asumidas en virtud de la Escritura de Constitución y del presente Folleto.

#### 5. Sustitución del Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios

En caso de que la Sociedad Gestora constate el incumplimiento, por parte del Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, de las obligaciones establecidas en este apartado, o el acaecimiento de hechos que, a juicio de la Sociedad Gestora, supongan un perjuicio o riesgo grave para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los titulares de los Bonos, la Sociedad Gestora podrá, siempre que esté permitido por la normativa vigente, (i) sustituir al Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios o (ii) requerir al Cedente para que subcontrate o delegue la realización de dichas obligaciones a la persona que, a juicio de la Sociedad Gestora, tenga la capacidad técnica adecuada para la realización de dichas funciones. La Sociedad Gestora tendrá en cuenta las propuestas que el Cedente le haga sobre la designación de su sustituto. El Cedente estará obligado a efectuar dicha subcontratación o delegación.

Asimismo, si se adoptara una decisión corporativa, normativa o judicial para la liquidación, disolución o intervención del Cedente por parte del Banco de España o éste solicitara ser declarado en situación legal de concurso, o se admitiera a trámite la solicitud presentada por un tercero, o se produjera cualquier otro supuesto que, a juicio de la Sociedad Gestora, afectara a la administración de los Préstamos Hipotecarios, la Sociedad Gestora podrá sustituir al Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios, siempre que ello esté permitido al amparo de la legislación aplicable.

En el supuesto de que la calificación del Cedente otorgada por Moody's para su riesgo a largo plazo, fuera rebajada a una calificación inferior a Baa3, según la escala de Moody's, el Cedente se compromete, siempre que esté permitido por la normativa aplicable, a buscar dentro los próximos sesenta (60) días naturales una tercera entidad con conocida experiencia en la administración de préstamos para formalizar un contrato de soporte de

administración ("back-up servicer"), previa aceptación de la Sociedad Gestora, y comunicación por parte de Moody's de que tal actuación no tendrá un impacto negativo en la calificación otorgada a los Bonos por Moody's, con el fin de que dicha entidad de soporte pueda desarrollar en caso de que se produzca la sustitución del Cedente como administrador de los Préstamos, las funciones de administración necesarias de los Préstamos Hipotecarios contempladas en la Escritura de Constitución con respecto a los Préstamos Hipotecarios administrados por el Cedente.

En cualquier caso, la Sociedad Gestora podrá llevar a cabo las actuaciones recogidas en el presente apartado para la sustitución del Cedente como administrador de los Préstamos Hipotecarios.

Si transcurrido el plazo de los sesenta (60) días naturales mencionados anteriormente, el Cedente aún no ha encontrado la entidad de soporte, previa aceptación de la Sociedad Gestora, el Cedente se compromete a comunicar a Moody's dicha situación.

Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones que realice el Cedente para cumplir con la anterior obligación serán a cargo del Cedente

En el supuesto de que la legislación aplicable así lo permita, el nuevo administrador de los Préstamos Hipotecarios será, en su caso, designado por la Sociedad Gestora, una vez consultadas las autoridades administrativas competentes, de forma que no se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación, siendo dicha designación comunicada a éstas y a la CNMV. La Sociedad Gestora podrá acordar con el nuevo administrador la cuantía a percibir, con cargo al Fondo, que estime oportuna, teniendo la referida comisión la consideración de Gasto Extraordinario del Fondo, que se abonará conforme al Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.

En caso de que la legislación aplicable así lo permita, el Cedente podrá solicitar su sustitución en la administración de los Préstamos Hipotecarios, siendo de cuenta de éste la totalidad de los gastos que dicha sustitución conlleve. La Sociedad Gestora autorizará dicha sustitución siempre y cuando el Cedente haya encontrado una entidad que le sustituya en la función de administración y no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación, siendo dicha sustitución comunicada a éstas y a la CNMV.

En caso de sustitución, el Cedente pondrá a disposición del nuevo administrador los documentos necesarios para que éste desarrolle las actividades que le correspondan.

## 6. Modificaciones en los Préstamos Hipotecarios

No obstante lo previsto en el apartado 2 respecto a los Deudores Hipotecarios en mora, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 del Real Decreto 716/2009, el Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, no podrá, sin el consentimiento de la Sociedad Gestora, cancelar voluntariamente las hipotecas objeto de los Préstamos Hipotecarios por causa distinta del pago de los Préstamos Hipotecarios, renunciar o transigir sobre ellas, novar los Préstamos Hipotecarios, condonarlos en todo o en parte o prorrogarlos ni, en general realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de las hipotecas o de los Préstamos Hipotecarios.

El Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, quedará, desde la Fecha de Constitución, autorizado, respecto a dichos Préstamos Hipotecarios, siempre que no se perjudique en forma alguna la calificación otorgada a los Bonos, ni afecte negativamente a los pagos a realizar al Fondo, para:

- (i) Permitir subrogaciones en los contratos de los Préstamos Hipotecarios, exclusivamente en los supuestos en que:
  - (a) las características del nuevo Deudor Hipotecario sean similares a las del antiguo;
  - (b) las subrogaciones se ajusten a los criterios establecidos por CAJA MADRID, como administrador de los Préstamos Hipotecarios para los préstamos hipotecarios de su cartera en su “Memorándum Interno sobre Concesión de Préstamos Hipotecarios”, y que se adjunta a la Escritura de Constitución como Anexo, o los criterios vigentes en cada momento;
  - (c) siempre que los gastos derivados de esta modificación no sean, en ningún caso, por cuenta del Fondo.

Cualquier otra subrogación o cambio de titularidad de los Préstamos Hipotecarios requerirá autorización previa de la Sociedad Gestora (exceptuadas en todo caso las realizadas de acuerdo con el apartado 2 anterior respecto de Préstamos Hipotecarios en mora, que no están sujetas a lo dispuesto en este apartado 6).

- (ii) Acordar con los Deudores Hipotecarios modificaciones en los tipos de interés y vencimiento final de los Préstamos Hipotecarios, en la forma establecida en los puntos 7 y 8 siguientes.

Las modificaciones que se realicen en los Préstamos Hipotecarios autorizadas desde la Fecha de Constitución de acuerdo con los puntos (i) y (ii) anteriores se comunicarán por CAJA MADRID a la Sociedad Gestora por el cauce de entrega de información normal entre ellas. Las Sociedad Gestora remitirá la información que reciba de inmediato a las Agencias de Calificación.

#### 7. Modificaciones de los tipos de interés

De acuerdo con lo previsto tanto en la Escritura de Constitución como en el presente Folleto, en el supuesto de que el Cedente acordara la modificación del interés de algún Préstamo Hipotecario y en consecuencia del Certificado correspondiente, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios devengados por el Préstamo Hipotecario.

El Cedente podrá:

- (i) respecto de los Préstamos Hipotecarios objeto de emisión de los Certificados con tipo de interés fijo o variable, modificar el tipo de interés de referencia aplicable, siempre y cuando el importe a que ascienda la suma de principal de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se produce la modificación del tipo de interés de referencia o tipo fijo conforme a este apartado (excluyendo, por tanto, los

Préstamos Hipotecarios cuyo tipo de interés se hubiera modificado al amparo del apartado 2 anterior) no podrá superar el 5% del principal de todos los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo en la Fecha de Constitución.

- (ii) renegociar a la baja el diferencial o margen del tipo de interés aplicable a los Préstamos Hipotecarios objeto de emisión de los Certificados, siempre y cuando en la fecha en que, a resultas de la renegociación, se produzca la reducción en el diferencial, el diferencial medio ponderado de los Certificados emitidos por el Cedente (excluyendo de dicho cálculo los Certificados cuyos Préstamos Hipotecarios hayan visto modificado su tipo de interés al amparo del apartado 2 anterior) no quede por debajo de un 0,52%, sin perjuicio de que, a posteriori, el diferencial medio ponderado de los Certificados pueda ser inferior al referido nivel mínimo como consecuencia de circunstancias distintas a la renegociación de los diferenciales de los Préstamos Hipotecarios.

En todo caso, este apartado no será de aplicación a modificaciones de los Préstamos Hipotecarios en mora, que se regirán por lo dispuesto en el apartado 2.

#### 8. Modificaciones del vencimiento final de los Préstamos Hipotecarios

El Cedente podrá acordar las novaciones de los Préstamos Hipotecarios que supongan una disminución o un incremento de la vida residual del Préstamo Hipotecario de que se trate (por disminución o incremento del plazo de amortización) en todo caso sujeto a los límites y condiciones previstos en la legislación aplicable y en el presente Folleto y, en particular, al límite temporal de la fecha de vencimiento de los Certificados, que en ningún caso podrá exceder la Fecha de Pago inmediatamente posterior a la fecha del último vencimiento (ordinario o anticipado) pactado en la actualidad de los Préstamos Hipotecarios objeto de los Certificados, y teniendo en cuenta que el importe a que ascienda la suma de principal de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se produce el incremento del plazo de vencimiento no podrá superar el quince por ciento (15%) del capital o principal de todos los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo en la Fecha de Constitución (excluyendo de dicho cálculo los Certificados cuyos Préstamos Hipotecarios hayan visto modificado su fecha de vencimiento final al amparo del apartado 2 anterior). Adicionalmente, el Cedente únicamente podrá acordar tales negociaciones cuando se mantenga o reduzca el plazo entre las cuotas de amortización del principal del Préstamo Hipotecario, aún cuando se varíe el sistema de amortización. Los gastos en que se incurra en virtud de dichas renegociaciones no se repercutirán en ningún caso al Fondo.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, podrá, previa notificación al Administrador con un preaviso razonable y por causas justificadas (de fuerza mayor o relacionadas con el mantenimiento del equilibrio financiero del Fondo), en cualquier momento, a lo largo de la vida del Fondo, cancelar, dejar en suspenso o modificar los requisitos de la habilitación para la modificación del plazo de vencimiento o del interés por parte del Cedente.

Las modificaciones previstas en los apartados 6, 7 y 8 anteriores, no podrán provocar que el préstamo afectado por la modificación no se ajuste a las declaraciones y garantías recogidas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional.

Tanto las escrituras públicas, como, en su caso, los contratos privados correspondientes a la novación de condiciones de los Préstamos Hipotecarios, serán custodiados por el Cedente, de conformidad con lo establecido en el apartado 3.7.2 del Módulo Adicional.

En todo caso, los puntos 6, 7 y 8 de este apartado no serán de aplicación a modificaciones de los Préstamos Hipotecarios en mora, que se registrarán por lo dispuesto en el apartado 2.

### **3.7.2 Descripción de las funciones y responsabilidades asumidas por la Sociedad Gestora en la gestión y representación legal del Fondo y en la de los titulares de los Bonos**

#### **3.7.2.1. Funciones y responsabilidades de la Sociedad Gestora**

El Fondo será constituido por “Titulización de Activos, S.G.F.T., S.A.” como Sociedad Gestora facultada al efecto, y en consecuencia, para ejercer la administración y representación legal del Fondo al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998.

A la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, le corresponderá la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos y los restantes acreedores ordinarios del Fondo.

Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores ordinarios del Fondo no tendrán acción contra la Sociedad Gestora sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en la Escritura de Constitución, en este Folleto y en la normativa vigente.

Con carácter meramente enunciativo, y sin perjuicio de otras actuaciones previstas en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto, le corresponderán a la Sociedad Gestora las siguientes funciones:

- (i) Comprobar que el importe de los ingresos que efectivamente reciba el Fondo se corresponda con los ingresos que debió haber recibido el Fondo, de acuerdo con lo previsto en los distintos contratos de los que se deriven dichos ingresos. En el supuesto de que sea necesario, deberá ejercitar las acciones judiciales o extrajudiciales que sean necesarias o convenientes para la protección de los derechos del Fondo y de los titulares de los Bonos.
- (ii) Aplicar los ingresos del Fondo al pago de las obligaciones del Fondo, de acuerdo con lo previsto en la Escritura de Constitución y en este Folleto.
- (iii) Prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en la Escritura de Constitución y en este Folleto, y en la normativa vigente en cada momento.
- (iv) Sustituir a cada uno de los prestadores de servicios al Fondo, en los términos previstos en la Escritura de Constitución y en este Folleto, siempre que ello esté permitido por la legislación vigente en cada momento, se obtenga la autorización de las autoridades competentes, en caso de ser necesario, se notifique a las Agencias de Calificación y no se perjudiquen los intereses de los titulares de los

Bonos. En particular, en caso de incumplimiento por el Cedente de sus obligaciones como administrador de los Préstamos Hipotecarios, la Sociedad Gestora tomará las medidas necesarias para obtener una adecuada administración de los Préstamos Hipotecarios.

- (v) Cursar las instrucciones oportunas al Agente Financiero en relación con la Cuenta de Tesorería.
- (vi) Cursar las instrucciones oportunas al Agente Financiero en relación con los pagos a efectuar a los titulares de los Bonos y en su caso a las demás entidades a las que corresponda realizar pagos.
- (vii) Determinar y efectuar los pagos en concepto de principal e intereses del Préstamo Cupón Corrido, el Crédito Subordinado y el Préstamo para constitución del Fondo de Reserva.
- (viii) Determinar y efectuar los pagos del Fondo en virtud del Contrato de Permuta Financiera de Intereses.
- (ix) Determinar y efectuar el resto de pagos del Fondo que correspondan de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.
- (x) Designar y sustituir, en su caso, al auditor, con la aprobación previa de la CNMV en caso de que sea necesaria.
- (xi) Preparar y someter a los órganos competentes todos los documentos e informaciones que deban someterse, según lo establecido en la normativa vigente a la CNMV, así como preparar y dar a conocer a los titulares de los Bonos la información que sea legalmente requerida.
- (xii) Adoptar las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo, incluyendo la decisión de liquidar anticipadamente el Fondo, de acuerdo con lo recogido en la Escritura de Constitución y en este Folleto.
- (xiii) Determinar el tipo de interés aplicable a los Bonos para cada Período de Devengo de Intereses.
- (xiv) La Sociedad Gestora deberá tener disponible para el público toda la documentación e información necesaria de acuerdo con la Escritura de Constitución y con el presente Folleto.
- (xv) En representación del Fondo, suministrar a las Agencias de Calificación información periódica sobre la situación del Fondo y el comportamiento de los Préstamos Hipotecarios para que realicen el seguimiento de las calificaciones de los Bonos. Igualmente facilitará dicha información cuando de forma razonable fuera requerida a ello y, en cualquier caso, cuando existiera un cambio en las condiciones del Fondo, en los contratos concertados por éste a través de la Sociedad Gestora o en las partes interesadas.

### **3.7.2.2. Renuncia y sustitución de la Sociedad Gestora**

La renuncia y sustitución de la Sociedad Gestora se regulará por lo previsto en los artículos 18 y 19 del Real Decreto 926/1998 o por la normativa vigente en cada momento. En cualquier caso, la sustitución de la Sociedad Gestora se realizará de acuerdo con el procedimiento que se detalla a continuación, siempre que no sea contrario a las disposiciones reglamentarias establecidas al efecto:

1. La Sociedad Gestora podrá renunciar a su función cuando así lo estime pertinente y solicitar voluntariamente su sustitución, mediante escrito presentado a la CNMV. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora debidamente autorizada e inscrita como tal en los Registros especiales de la CNMV, en el que se declare dispuesta a aceptar tal función y solicite la correspondiente autorización. La renuncia de la Sociedad Gestora y el nombramiento de una nueva sociedad como sociedad gestora del Fondo deberán ser aprobados por la CNMV. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no se hayan cumplido todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir plenamente sus funciones en relación con el Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si, por razón de la referida sustitución, las calificaciones otorgadas por las Agencias de Calificación a los Bonos emitidos por el Fondo disminuyesen. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora o, en su defecto, por la nueva Sociedad Gestora.
2. En el supuesto de concurrir en la Sociedad Gestora cualquiera de las causas de disolución previstas en el número 1 del artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas, se procederá a la sustitución de la Sociedad Gestora. La concurrencia de cualquiera de dichas causas se comunicará por la Sociedad Gestora a la CNMV y a las Agencias de Calificación. En este supuesto, la Sociedad Gestora estará obligada al cumplimiento de lo previsto en el apartado 1 precedente con anterioridad a su disolución.
3. En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en situación concursal o fuera revocada su autorización, deberá proceder a nombrar una sociedad gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes de que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento determinante de la sustitución. Si la Sociedad Gestora no encontrara otra sociedad gestora dispuesta a hacerse cargo de la administración y representación del Fondo, o la CNMV no considerara idónea la propuesta y se dé lugar a un descenso de la calificación de los Bonos, se procederá a la liquidación anticipada del Fondo y a la amortización de los Bonos a los cuatro (4) meses de que hubiese ocurrido el evento determinante de la sustitución forzosa.
4. La sustitución de la Sociedad Gestora y el nombramiento de la nueva sociedad, aprobada por la CNMV de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores, deberá ser aceptada por las Agencias de Calificación, así como publicada en el Boletín Diario de AIAF. La Sociedad Gestora se obliga a otorgar los documentos públicos y privados que fueran necesarios para proceder a su sustitución por otra sociedad gestora de conformidad con el régimen previsto en los párrafos anteriores.

La sociedad gestora sustituta deberá quedar subrogada en los derechos y obligaciones que, en relación con el presente Folleto y la Escritura de Constitución, correspondan a la Sociedad Gestora. Asimismo, la Sociedad Gestora deberá entregar a la nueva sociedad gestora cuantos documentos y registros contables e informáticos relativos al Fondo obren en su poder.

### **3.7.2.3. Remuneración de la Sociedad Gestora**

La Sociedad Gestora percibirá, por su gestión, en la primera Fecha de Pago y de una sola vez, una comisión inicial. Adicionalmente percibirá, en cada Fecha de Pago, comenzando en la primera Fecha de Pago (incluida), una comisión de gestión que se devengará trimestralmente, calculada sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en que deba abonarse la misma y que tendrá un importe mínimo. El importe mínimo de la comisión de gestión de la Sociedad Gestora será actualizado al comienzo de cada año natural (desde 2011) de acuerdo con el IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que lo sustituya. Dicha comisión se entenderá bruta, en el sentido de incluir cualquier impuesto directo o indirecto o retención que pudiera gravar la misma.

La comisión de la Sociedad Gestora en la primera Fecha de Pago se calculará por el número de días transcurridos desde la Fecha de Constitución.

### **3.8. Nombre, dirección y breve descripción de cualquier contrapartida por operaciones de permuta, de crédito, de liquidez o de cuentas**

CAJA MADRID es la entidad que actúa como (i) contraparte en el Contrato de Permuta Financiera de Intereses, (ii) prestamista/acreditante en el Préstamo B, en el Crédito Subordinado, en el Préstamo para constitución del Fondo de Reserva y en el Préstamo Cupón Corrido, (iii) el Agente Financiero; (iv) el depositario del Título Múltiple, y (v) la entidad donde el Fondo tendrá dispuesta la Cuenta de Tesorería a la que se hace referencia en el apartado 3.4.4.1 del presente Módulo Adicional.

CAJA MADRID es una entidad de crédito sujeta a la supervisión del Banco de España, cuyo domicilio social está en Madrid (España), Plaza de Celenque número 2.

## **4. INFORMACIÓN POST-EMISIÓN**

### **4.1. Indicación de si se propone proporcionar información post-emisión relativa a los Bonos que deben admitirse a cotización y sobre el rendimiento de la garantía subyacente. En los casos en que el Emisor haya indicado que se propone facilitar esa información, especificación de la misma, donde puede obtenerse y la frecuencia con la que se facilitará**

A continuación se describe la información que se propone proporcionar tras la realización de la emisión.

#### **4.1.1 Formulación, verificación y aprobación de cuentas anuales y demás documentación contable del Fondo**

Dentro de los cuatro (4) meses siguientes al final de cada período contable, la Sociedad Gestora emitirá un informe que contendrá las cuentas anuales auditadas del Fondo

(incluido el informe de gestión), el informe de auditoría de las mismas, y la Información Pública Periódica, todo ello de conformidad con la Circular 2/2009.

#### **4.1.2 Obligaciones y plazos previstos para la puesta a disposición del público y remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores de la información periódica de la situación económico-financiera del Fondo**

Dentro de los siete (7) Días Hábiles siguientes a cada Fecha de Pago, la Sociedad Gestora remitirá a AIAF un informe que contendrá:

**(i) Con relación a los Bonos y referida a cada Fecha de Pago:**

1. Importe del saldo nominal inicial
2. Importe del saldo nominal vencido
3. Importe del Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento
4. Importe del Saldo Nominal Pendiente de Cobro
5. Importe del saldo nominal vencido y efectivamente satisfecho a los titulares de los Bonos
6. Intereses totales devengados por los Bonos desde la anterior Fecha de Pago
7. Intereses devengados desde la Fecha de Desembolso y que, debiendo haber sido abonados en anteriores Fechas de Pago, no hayan sido satisfechos (no devengarán intereses adicionales).

**(ii) Con relación a los Certificados y referida a cada Fecha de Pago:**

1. Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento y Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados.
2. Importe de los Certificados que ha sido amortizado regular y anticipadamente.
3. Tasas de amortización anticipada.
4. Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento de los Certificados Fallidos y porcentajes de impago sobre el total de los Certificados.

**(iii) Con relación a la situación económico-financiera del Fondo y referida a cada Fecha de Pago:**

1. Saldo de la Cuenta de Tesorería, y los intereses generados por la misma.
2. Gastos e importe del Fondo de Reserva.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora remitirá a la CNMV la información referida en el apartado (i) anterior, en los mismos plazos establecidos anteriormente. La

información con relación a los Certificados y la información con relación a la situación económico-financiera del Fondo será remitida a la CNMV de conformidad con lo señalado en la Circular 2/2009.

#### **4.1.3 Otras obligaciones de comunicación ordinarias, extraordinarias y de hechos relevantes**

##### **4.1.3.1. Notificaciones ordinarias periódicas**

En cada Fecha de Determinación, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos, el Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos para el Periodo de Devengo de Intereses siguiente.

Trimestralmente, en cada Fecha de Notificación, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos la siguiente información:

- Los intereses y el reembolso de principal de los Bonos a abonar a los tenedores de los Bonos.
- Asimismo, y si procediera, las cantidades de intereses y de amortización devengadas por los mismos y no satisfechas, por insuficiencia de Recursos Disponibles, de conformidad con las reglas del Orden de Prelación de Pagos o con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.
- Los Saldos Nominales Pendientes de Cobro de los Bonos, después de la amortización a liquidar en cada Fecha de Pago, y los porcentajes que dichos saldos representan sobre el importe nominal inicial de cada Bono.

Las anteriores notificaciones serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado 4.1.3.3. siguiente, y serán, asimismo, puestas en conocimiento del Agente Financiero, de AIAF y de IBERCLEAR, en cada Fecha de Notificación.

Asimismo, la información a que se hace referencia en el apartado 4.1.2.(iv) podrá ser publicada por la Sociedad Gestora de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.1.3.3. (iii) siguiente, para su consulta por terceros a solicitud del Cedente o del prestamista o prestamistas del Préstamo B.

##### **4.1.3.2. Notificaciones extraordinarias**

Serán objeto de notificación extraordinaria:

1. Cualquier modificación de la Escritura de Constitución.
2. Todo hecho relevante que pueda producirse en relación con los Préstamos Hipotecarios, con los Bonos, con el Fondo y con la propia Sociedad Gestora, que pueda influir de modo sensible en la negociación de los Bonos y, en general, de cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo o en caso de resolución de la constitución del Fondo o de una eventual decisión de liquidación anticipada del Fondo y amortización anticipada por

cualquiera de las causas previstas en el presente Folleto, siéndole remitido, en este supuesto, a la CNMV y a las Agencias de Calificación, el acta notarial de extinción del Fondo y procedimiento de liquidación seguido a que hace referencia el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

#### **4.1.3.3. Procedimiento de notificación a los tenedores de los Bonos**

Las notificaciones a los tenedores de los Bonos que, a tenor de lo anterior, haya de efectuar la Sociedad Gestora sobre el Fondo se realizarán de la forma siguiente:

##### **(i) Notificaciones ordinarias**

Las notificaciones ordinarias serán efectuadas mediante publicación bien en el boletín diario de AIAF, o cualquier otro que lo sustituya o de similares características, o bien mediante publicación en un diario de amplia difusión en España, ya sea de carácter económico-financiero o general. Adicionalmente, la Sociedad Gestora o el Agente Financiero podrán difundir tales informaciones u otras en interés de los titulares de los Bonos a través de los canales y sistemas de difusión propios de los mercados financieros tales como Reuters, Bridge Telerate, Bloomberg o cualquier otro de similares características.

##### **(ii) Notificaciones extraordinarias**

Las notificaciones extraordinarias serán efectuadas mediante publicación bien en el boletín diario de AIAF, o cualquier otro que lo sustituya o de similares características, o bien mediante publicación en un diario de amplia difusión en España, ya sea de carácter económico-financiero o general, considerándose esas notificaciones realizadas en la fecha de dicha publicación, siendo aptos para las mismas cualquier día del calendario, bien sea Hábil o inhábil (según lo establecido en el presente Folleto).

Excepcionalmente, la liquidación del Fondo habrá de ser objeto de publicación en un diario de amplia difusión en España, ya sea de carácter económico-financiero o general considerándose esas notificaciones realizadas en la fecha de dicha publicación, siendo aptos para las mismas cualquier día del calendario, bien sea Hábil o inhábil (según lo establecido en el presente Folleto).

##### **(iii) Notificaciones y otras informaciones**

Además, la Sociedad Gestora podrá poner a disposición de los titulares de los Bonos y del Préstamo B a solicitud del Cedente las notificaciones y otras informaciones en interés de los mismos a través de sus propias páginas en Internet u otros medios de teletransmisión de similares características.

Este Folleto está visado en todas sus páginas y firmado en Madrid.

Firmado en representación del Fondo:

---

D. Ramón Pérez Hernández

**Director General**

TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T., S.A.

---

## GLOSARIO DE TÉRMINOS

---

“**Agencias de Calificación**”, significa Moody’s y S&P.

“**Agente Financiero**”, significa CAJA MADRID, en su condición de Agente Financiero.

“**AIAF**”, significa Mercado AIAF de Renta Fija.

“**Audidores**”, significa KPMG.

“**Bonos**”, significa cuatro mil quinientos sesenta (4.560) Bonos, de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario y por un valor nominal total de cuatrocientos cincuenta y seis millones (456.000.000 €) de euros, representados mediante anotaciones en cuenta.

“**CAJA MADRID**”, significa Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid.

“**Cantidad Disponible para Amortización**”, significa la cantidad disponible para amortizar los Bonos y el principal del Préstamo B en cada Fecha de Pago con cargo a los Recursos Disponibles.

“**Cantidad Neta**”, significa la diferencia positiva (o negativa) entre la cantidad a pagar por la Parte A y la cantidad a pagar por la Parte B en cada Fecha de Pago de conformidad con el Contrato de Permuta Financiera de Intereses.

“**Cedente**”, significa CAJA MADRID.

“**Certificados de Transmisión de Hipoteca**” o “**Certificados**”, significa los certificados de transmisión de hipoteca emitidos por el Cedente en la Fecha de Constitución sobre los Préstamos Hipotecarios y agrupados, en ese momento, en el Fondo.

“**Certificados Fallidos**”, significa los Certificados cuyos Préstamos Hipotecarios que hayan sido clasificados como tales el último día de los Períodos de Cálculo anteriores a cada Fecha de Pago de acuerdo con lo siguiente (i) en los que se cumplan al menos doce (12) meses de impago desde el primer recibo impagado, o (ii) hayan sido declarados o clasificados como fallidos por el Cedente y ello se hubiera comunicado a la Sociedad Gestora.

“**Certificados No Fallidos**”, significa los Certificados que no se encuentran considerados como Certificados Fallidos.

“**CNMV**”, significa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

“**Contrato de Crédito Subordinado**” significa el contrato celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y CAJA MADRID, que regula el Crédito Subordinado.

“**Contrato de Dirección y Suscripción**”, significa el contrato suscrito entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, la Entidad Directora y Suscriptora, por el cual esta última entidad se compromete a suscribir los Bonos.

---

## GLOSARIO DE TÉRMINOS

---

**“Contrato de Permuta Financiera de Intereses”**, significa el contrato de permuta financiera de intereses celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y CAJA MADRID.

**“Contrato de Préstamo B”** significa el contrato celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y CAJA MADRID, que regula el Préstamo B.

**“Contrato de Préstamo Cupón Corrido”** significa el contrato celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y CAJA MADRID, que regula el Préstamo Cupón Corrido.

**“Contrato de Préstamo para constitución del Fondo de Reserva”** significa el contrato celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y CAJA MADRID, que regula el Préstamo para constitución del Fondo de Reserva.

**“Contrato de Servicios Financieros”**, significa el contrato suscrito por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y el Agente Financiero, que regula el depósito de los Certificados, la Cuenta de Tesorería y el servicio financiero de la emisión de Bonos.

**“Contratos del Fondo”**, significa, conjuntamente, el Contrato de Préstamo B, el Contrato de Préstamo Cupón Corrido, el Contrato de Crédito Subordinado, el Contrato de Préstamo para constitución del Fondo de Reserva, el Contrato de Permuta Financiera de Intereses, el Contrato de Servicios Financieros, y el Contrato de Dirección y Suscripción.

**“Crédito Subordinado”**, significa el préstamo otorgado por CAJA MADRID al Fondo para (i) el pago de los Gastos Iniciales por éste, y (ii) 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 y el cobro de los intereses de los Certificados vencidos con anterioridad a dicha Fecha de Pago.

**“Cuenta de Tesorería”**, significa la cuenta bancaria abierta en el Agente Financiero a nombre del Fondo, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Servicios Financieros, a través de la cual se realizan todos los ingresos que el Fondo debe recibir del Cedente derivados de los Préstamos Hipotecarios y, siguiendo las instrucciones de la Sociedad Gestora, todos los pagos del Fondo.

**“Cupón Corrido”**, significa los intereses devengados y no vencidos, pero no los intereses vencidos y no satisfechos de cada uno de los Préstamos Hipotecarios a la Fecha de Constitución.

**“Deudores Hipotecarios”**, significa las personas físicas deudores de los Préstamos Hipotecarios.

**“Día Hábil”**, significa cualquier día que no sea día inhábil según el calendario TARGET 2 (Trans European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System).

**“Documento de Registro”**, significa el documento elaborado conforme al Anexo VII del Reglamento 809/2004.

**“Emisor”**, significa el Fondo.

---

## GLOSARIO DE TÉRMINOS

---

**“Entidad Directora”**, significa CAJA MADRID, en su condición de Entidad Directora de la emisión.

**“Entidad Suscriptora”**, significa CAJA MADRID, en su condición de Entidad Suscriptora de la emisión.

**“Escritura de Constitución”**, significa escritura de constitución del Fondo, de emisión y suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y de emisión de Bonos.

**“Factores de Riesgo”**, significa descripción de los principales factores de riesgo ligados al Emisor, a los Bonos y a los activos que respaldan la emisión.

**“Fecha de Cálculo”**, significa el día 20 de cada mes, o en caso de no ser éste Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente anterior, cuando la Sociedad Gestora calculará la cantidad que el Cedente le tendría que haber entregado por las cantidades recibidas de los Préstamos Hipotecarios durante el Período de Cálculo anterior.

**“Fecha de Cobro”**, significa cada una de las fechas en las que el Cedente, como administrador de los Préstamos Hipotecarios, realice, cada martes o en caso de no ser Día Hábil el Día Hábil inmediatamente posterior, los abonos a la Cuenta de Tesorería por las cantidades recibidas de los Préstamos Hipotecarios, salvo que se produzca una modificación de la periodicidad de los pagos.

**“Fecha de Constitución”**, significa el 29 de junio de 2010, fecha en que se constituirá el Fondo.

**“Fecha de Desembolso”**, significa el 1 de julio de 2010, fecha en la cual se desembolsarán los Bonos y se abonará el precio por los Certificados al Cedente.

**“Fecha de Determinación”**, significa el segundo (2º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago, en la que se determinará el Tipo de Interés de Referencia que será de aplicación para el siguiente Período de Devengo de Intereses. Para el primer Período de Devengo de Intereses, el Tipo de Interés de Referencia será determinado el segundo (2º) Día Hábil anterior a la Fecha de Desembolso (es decir, el 29 de junio de 2010).

**“Fecha de Notificación”**, significa el segundo (2º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago, en la cual la Sociedad Gestora notificará los importes a pagar en concepto de principal e intereses a los titulares de los Bonos.

**“Fecha de Pago”**, significa los días 22 de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año o, en caso de que alguno de estos días no fuera un Día Hábil, el siguiente Día Hábil. La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 23 de agosto de 2010.

**“Fecha de Vencimiento Legal”**, significa el 22 de febrero de 2052 (que coincide con la Fecha de Pago inmediatamente posterior a la fecha correspondiente a añadir treinta y seis (36) meses a la fecha de vencimiento del Préstamo Hipotecario con el vencimiento más largo o si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil).

---

## GLOSARIO DE TÉRMINOS

---

“**Fecha de Suscripción**”, significa el 29 de junio de 2010, día en el que se suscribirán la totalidad de los Bonos.

“**Folleto**” significa folleto informativo registrado ante la CNMV el 24 de junio de 2010.

“**Fondo**”, significa MADRID RESIDENCIAL II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS.

“**Fondo de Reserva**”, significa el fondo de reserva constituido como mecanismo de mejora de crédito y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo a los titulares de los Bonos, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos y con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

“**Fondo de Reserva Inicial**”, significa el Fondo de Reserva constituido en la Fecha de Desembolso, con cargo al importe de la emisión del Préstamo para constitución del Fondo de Reserva, esto es, sesenta millones (60.000.000 €) euros.

“**Fondo de Reserva Requerido**”, significa el nivel mínimo requerido para el Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago.

“**Gastos Iniciales**”, significa los gastos por la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos.

“**Gastos de Liquidación**”, significa los gastos que se originen con motivo de la liquidación del Fondo.

“**Gastos Extraordinarios**”, significa los gastos extraordinarios conforme al apartado 3.4.6.5 del Módulo Adicional y la Estipulación Vigésima de la Escritura de Constitución.

“**Gastos Ordinarios**”, significa los gastos ordinarios conforme al apartado 3.4.6.5 del Módulo Adicional y la Estipulación Vigésima de la Escritura de Constitución.

“**Glosario de Términos**”, significa el presente glosario de términos.

“**IBERCLEAR**”, significa la entidad Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U.

“**Informe de Auditoría**”, significa el informe de auditoría realizado por KPMG sobre determinados atributos de los Préstamos Hipotecarios que van a ser objeto de emisión de Certificados para su agrupación en el Fondo, con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 926/1998.

“**IVA**”, significa Impuesto sobre el Valor Añadido.

“**KPMG**”, significa KPMG auditores, S.L., inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con número S-0702 y domicilio social en Madrid (España), Paseo de la Castellana 95, y con C.I.F. número B-78510153.

---

## GLOSARIO DE TÉRMINOS

---

“**Ley 19/1992**”, significa la Ley 19/1992, de 7 de julio, de régimen de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre los Fondos de Titulización Hipotecaria.

“**Ley 3/1994**”, significa la Ley 3/1994, de 14 de abril, que adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria e introduce otras modificaciones relativas al sistema financiero.

“**Ley 41/2007**”, significa la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

“**Ley Concursal**”, significa la Ley 22/2003, de 9 de julio, concursal.

“**Ley del IVA**”, significa la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

“**Ley del Mercado de Valores**”, significa la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en su redacción actual.

“**Ley del Mercado Hipotecario**”, significa Ley 2/1981, de 25 de marzo, reguladora del Mercado Hipotecario, en su redacción actual.

“**Margen de Intermediación Financiera**” significa la remuneración variable y subordinada destinada a remunerar a CAJA MADRID por el proceso de intermediación financiera desarrollado y que ha permitido la transformación financiera definitiva de la actividad del Fondo, la suscripción por éste de los Certificados, y la calificación asignada a los Bonos.

“**Módulo Adicional**”, significa el documento elaborado conforme al Anexo VIII del Reglamento 809/2004.

“**Moody’s**”, significa Moody’s Investors Service España, S.A.

“**Nota de Valores**”, significa el documento elaborado conforme al Anexo XIII del Reglamento 809/2004.

“**Orden de Prelación de Pagos**”, significa el orden de prelación para la aplicación de los Recursos Disponibles a las obligaciones de pago o de retención del Fondo, en cada Fecha de Pago.

“**Orden de Prelación de Pagos de Liquidación**”, significa el orden de prelación para la aplicación de los Recursos Disponibles a las obligaciones de pago o de retención del Fondo, en caso de liquidación del Fondo.

“**Período de Cobro**”, significará los días comprendidos entre dos Fechas de Cobro consecutivas incluyendo la primera y excluyendo la última.

---

## GLOSARIO DE TÉRMINOS

---

“**Período de Cálculo**”, significa cada período que coincide con el mes natural. Excepcionalmente el primer Periodo de Cálculo será el comprendido entre la Fecha de Constitución y el último día del mes de junio de 2010, mientras que el último Periodo de Cálculo será el comprendido entre el primer día del mes en que se produzca la liquidación del Fondo y la Fecha de Pago en que se produzca esa liquidación.

“**Periodo de Devengo de Intereses**”, significa cada sucesivo período de devengo de intereses cuya duración será la existente entre dos Fechas de Pago consecutivas, incluyendo la Fecha de Pago inicial, y excluyendo la Fecha de Pago final. El primer Periodo de Devengo de Intereses comenzará en la Fecha de Desembolso, incluida, y finalizará en la primera Fecha de Pago, excluida.

“**Préstamo B**”, significa el préstamo otorgado por CAJA MADRID al Fondo destinado al pago de la parte del precio de los Certificados que no esté cubierta con el importe correspondiente a los Bonos y al Préstamo Cupón Corrido, de conformidad con el apartado 3.3.2 del Módulo Adicional.

“**Préstamo Cupón Corrido**”, significa el préstamo otorgado por CAJA MADRID al Fondo para que éste haga frente al pago del Cupón Corrido.

“**Préstamos Hipotecarios**”, significa los Préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria, que serán objeto de cesión al Fondo mediante la emisión de los Certificados.

“**Préstamo para constitución del Fondo de Reserva**”, significa el préstamo otorgado por CAJA MADRID al Fondo destinado a la dotación del Fondo de Reserva Inicial.

“**Real Decreto 1310/2005**”, significa el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.

“**Real Decreto 716/2009**”, significa el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley del Mercado Hipotecario, en su redacción actual.

“**Real Decreto 926/1998**”, significa el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulización.

“**Recursos Disponibles**”, significa los recursos de los que dispone el Fondo en cada Fecha de Pago, que se encontrarán depositados en la Cuenta de Tesorería para la distribución de los importes correspondientes a los titulares de los Bonos y al resto de acreedores del Fondo y para el pago de las comisiones correspondientes, de conformidad con el apartado 3.4.6.2.a) del Módulo Adicional.

“**Reserva para Gastos de Extinción**”, significa la reserva para hacer frente a los Gastos de Liquidación.

“**Reglamento 809/2004**”, significa Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

---

## GLOSARIO DE TÉRMINOS

---

“**Saldo Nominal Pendiente de Cobro**”, significa la suma del principal pendiente de vencimiento más el principal vencido y no pagado.

“**Saldo Nominal Pendiente de Vencimiento**”, significa la suma del principal no vencido.

“**Sociedad Gestora**”, significa TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T, S.A.

“**S&P**”, significa Standard & Poor’s España, S.L.

“**TAA**”, significa tasa efectiva anual constante de amortización anticipada o prepago.

“**Tipo de Interés de Referencia**”, significa el tipo de interés de referencia de los Bonos, esto es, el tipo EURIBOR a tres (3) meses que resulte de la pantalla de REUTERS, página EURIBOR01 a las 11:00 horas (hora C.E.T.) de la Fecha de Determinación de que se trate, o el tipo sustitutivo correspondiente, en su caso, para la determinación del tipo de interés aplicable a los Bonos.

“**Tipo de Interés Nominal**”, significa el tipo de interés nominal variable trimestralmente que devengarán los Bonos durante cada Período de Devengo de Intereses que será el resultante de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia, redondeado a la milésima del entero más próximo, teniendo en cuenta que, en el supuesto de que la proximidad para el redondeo al alza o a la baja sea idéntica, tal redondeo se efectuará en todo caso al alza; y (ii) el margen aplicable a los Bonos.

“**Título Múltiple**”, significa el título múltiple representativo de los Certificados.

“**TIR**”, significa tasa interna de rentabilidad.