

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE – IM BCG RMBS 2, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Intermoney Titulización, S.G.F.T., S.A. (la “**Sociedad Gestora**”) comunica la siguiente información relevante en relación con el fondo de titulización de activos **IM BCG RMBS 2, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS** (el “**Fondo**”).

El 10 de diciembre de 2020, Abanca Corporación Bancaria, S.A. (“**Abanca**”) (sucesor en el negocio bancario de Banco Caixa Geral, S.A.) y la Sociedad Gestora otorgaron ante notario una escritura de novación modificativa no extintiva de la Escritura de Constitución del Fondo (la “**Novación de la Escritura**”), con el objeto de modificar la **Estipulación 6.4** (“*Modificaciones de los Préstamos Hipotecarios*”) de la misma a fin de adaptarse a la operativa actual de Abanca en la administración de préstamos hipotecarios, de conformidad con la redacción que figura en el **Anexo** a la presente comunicación.

La referida modificación se ha llevado a cabo una vez cumplidos todos los requisitos establecidos por 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. De conformidad con el mencionado artículo 7, con fecha 15 de diciembre de 2020 se ha inscrito en los registros públicos de la CNMV la Novación de la Escritura con la finalidad de que terceros interesados puedan tener acceso a las modificaciones realizadas en la Escritura de Constitución.

Asimismo, con fecha 10 de diciembre de 2020, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y Abanca otorgaron un contrato de novación del Contrato de Administración de los Préstamos Hipotecarios, al objeto de adaptar el régimen de modificaciones de los Préstamos Hipotecarios a la nueva redacción de la Estipulación 6.4 de la Escritura de Constitución introducida en virtud de la Novación de la Escritura.

En Madrid, a 15 de diciembre de 2020

ANEXO

NOVACIÓN DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN

Novación de la Estipulación 6.4

Redacción vigente:

6.4. Modificaciones en los Préstamos Hipotecarios.

“El Administrador de los Derechos de Crédito quedará, desde la presente fecha, autorizado, respecto a los Derechos de Crédito, a permitir subrogaciones en los contratos de los Préstamos Hipotecarios, exclusivamente en los supuestos en que las características crediticias del nuevo deudor sean similares a las del antiguo y las mismas se ajusten a los criterios contenidos en el Anexo 7 de la presente Escritura del Cedente, siempre que no se perjudique en forma alguna la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación, no afecte negativamente a los pagos a realizar al Fondo y se comunique a la Sociedad Gestora y por ésta a las Agencias de Calificación, y siempre que los gastos derivados de esta modificación sean en su integridad a cargo del Deudor o del nuevo deudor. Igualmente, el Administrador queda autorizado para acordar con los Deudores modificaciones en los tipos de interés y vencimiento final de los Derechos de Crédito, siempre que estén en pleno vigor los compromisos asumidos por el Cedente en virtud de este apartado.

Redacción propuesta:

6.4. Modificaciones en los Préstamos Hipotecarios.

“El Administrador de los Derechos de Crédito quedará, desde la presente fecha, autorizado, respecto a los Derechos de Crédito, a permitir subrogaciones en los contratos de los Préstamos Hipotecarios, exclusivamente en los supuestos en que las características crediticias del nuevo deudor sean similares a las del antiguo y las mismas se ajusten a los criterios contenidos en el Anexo 7 de la presente Escritura del Cedente, siempre que no se perjudique en forma alguna la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación, no afecte negativamente a los pagos a realizar al Fondo y se comunique a la Sociedad Gestora y por ésta a las Agencias de Calificación, y siempre que los gastos derivados de esta modificación sean en su integridad a cargo del Deudor o del nuevo deudor.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 4 del Real Decreto 716/2009, el Administrador no podrá, sin el consentimiento de la Sociedad Gestora, cancelar voluntariamente las hipotecas objeto de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca por causa distinta del pago, renunciar o transigir sobre ellas, condonar los Préstamos Hipotecarios en todo o en parte, ni en general realizar cualquier acto que disminuya la eficacia jurídica o el valor económico de los Préstamos Hipotecarios, excepto por lo que se refiere a las modificaciones autorizadas mencionadas en el presente apartado, y sin perjuicio de que proceda a atender las peticiones de los Deudores con igual diligencia y procedimiento que si de préstamos que no hubieran sido objeto de cesión se tratase. En este sentido, el Cedente no podrá otorgar préstamos hipotecarios adicionales igualados en rango registral

sobre los mismos activos hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios

La Sociedad Gestora podrá (pero no estará obligada a ello) dar instrucciones al Administrador o autorizar con carácter previo para que acuerde con el Deudor los términos y condiciones para la novación modificativa de los Préstamos Hipotecarios en cuestión.

No obstante, la Sociedad Gestora autoriza al Administrador a negociar y aceptar renegociaciones del tipo de interés y modificaciones del plazo de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios, así como a conceder períodos de carencia sin necesidad de consentimiento de la Sociedad Gestora, todo ello sujeto a los requisitos de habilitación genérica que se indican a continuación.

Serán requisitos necesarios (i) que la renegociación del correspondiente Préstamo Hipotecario se inicie a petición del Deudor; y (ii) que con carácter previo a la formalización de los nuevos términos del correspondiente Préstamo Hipotecario, el Departamento o Comité de Riesgos, o el Órgano o Departamento que habitualmente se encargue de ello dentro de la organización del Administrador, haya aprobado la novación de la operación, aplicando los criterios de valoración y de seguimiento del riesgo crediticio aplicados por el Administrador.

No obstante, en los supuestos indicados en las letras a) y b) siguientes, el importe total de los Préstamos Hipotecarios renegociados no podrá superar el quince por ciento (15%) del Saldo Nominal Pendiente No Vencido de los Préstamos Hipotecarios en la fecha de modificación correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, la facultad otorgada al Cedente en el siguiente apartado d) relativa a los Préstamos Hipotecarios Fallidos, será también aplicada a cualquier Préstamo Hipotecario incluido en la letra b) siguiente, cuya novación se encontrara fuera del límite del 15% del Saldo Nominal Pendiente No Vencido antes descrito.

Los gastos en que se incurra en virtud de las renegociaciones no se repercutirán en ningún caso al Fondo.

Modificaciones de los tipos de interés.

El Cedente deberá observar al renegociar la cláusula del tipo de interés, que las nuevas condiciones sean a tipo de interés de mercado y no sean distintas a las que el Administrador estuviera aplicando en la renegociación o en la concesión de sus préstamos hipotecarios. No obstante, el Administrador no podrá realizar modificaciones de tipo de interés si en una Fecha de Determinación el margen medio ponderado de los Préstamos con tipo de interés variable resultara inferior al 0,40%.

Asimismo, en ningún caso la renegociación del tipo de interés aplicable a un Préstamo Hipotecario podrá ser a un tipo de interés fijo, ni tendrá como resultado su modificación a un tipo de interés variable con un índice de referencia para su determinación distinto o con una periodicidad de revisión diferente a la que tenía el Préstamo Hipotecario a la presente fecha.

Modificación del vencimiento final.

El Cedente podrá modificar la fecha final de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios de los que se derivan los Derechos de Crédito, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

(a) Que la nueva fecha de vencimiento final del Préstamo Hipotecario sea como máximo la de cuarenta y dos (42) meses anterior a la Fecha Final. A la fecha de referencia de la cartera (25 de octubre de 2013), ningún préstamo tiene un vencimiento más allá del 5 de marzo de 2058.

(b) En ningún caso, el Administrador podrá decidir, sin que medie solicitud del Deudor, la modificación del plazo de vencimiento del Préstamo Hipotecario.

(c) Los gastos que se deriven de la modificación del Préstamo Hipotecario deberán ser a cargo del Cedente o del deudor y, en ningún caso, serán asumidos por el Fondo.

a) Renegociación del tipo de interés.

El Administrador podrá acordar con los Deudores modificaciones en los márgenes de los tipos de interés a aplicar a los Préstamos Hipotecarios siempre y cuando las nuevas condiciones estén dentro de los rangos de mercado y el margen resultante, aplicable al tipo de interés del correspondiente Préstamo Hipotecario resultante no fuera inferior a 65 puntos básicos, bonificaciones incluidas.

En ningún caso la renegociación del tipo de interés aplicable a un Préstamo Hipotecario podrá ser a un tipo de interés fijo.

El Administrador podrá aceptar novaciones del tipo de interés de referencia y de la revisión en la periodicidad de los tipos de interés cuando dichas novaciones tengan como resultado la utilización de tipos de referencia y periodicidades estándar y habituales de mercado para productos similares del Administrador.

b) Modificación del plazo de vencimiento y del sistema de amortización y concesión de períodos de carencia.

El Administrador podrá acordar novaciones de los Préstamos Hipotecarios que supongan una disminución o un incremento de la duración residual del Préstamo Hipotecario de que se trate (ya sea por disminución o incremento del plazo de amortización), en todo caso sujeto a los límites y condiciones previstos en la legislación aplicable y en la presente Escritura y, en particular, al límite temporal máximo de los cuarenta y dos (42) meses antes de la Fecha Final, esto es, el 5 de marzo del 2058, que en ningún caso podrá ser excedido como consecuencia de dichas novaciones. Adicionalmente, el Administrador únicamente podrá acordar tales renegociaciones siempre y cuando se mantenga o reduzca el plazo entre las cuotas de amortización del principal del Préstamo Hipotecario, sin perjuicio de las posibles renegociaciones de carencia de principal recogidas en el presente apartado.

El Administrador podrá acordar, respecto a los Préstamos Hipotecarios, la concesión de períodos de carencia de pago de principal, mediante un máximo

El importe a que ascienda la suma de Saldo Nominal Pendiente de los Préstamos Hipotecarios a la Fecha de Constitución así novados no podrá superar el 10% del Saldo Nominal Pendiente de los Derechos de Crédito en la presente Fecha de Constitución.

El Cedente deberá actuar en relación con dichas modificaciones teniendo siempre presentes los intereses del Fondo.

de dos (2) novaciones del correspondiente contrato y siempre que el plazo máximo conjunto de carencia para las novaciones sea de dos (2) años adicionales.

El Administrador podrá acordar, respecto a los Préstamos Hipotecarios, el cambio de un sistema de amortización por otro distinto.

El Cedente deberá actuar en relación con dichas modificaciones teniendo siempre presentes los intereses del Fondo.

c) Préstamos sujetos al Código de Buenas Prácticas.

Conforme a lo indicado en el apartado 3.7. de los Factores de Riesgo del Folleto, BCG se ha adherido a las modificaciones del Código de Buenas Prácticas aprobado por la Ley 1/2013. Como consecuencia, el Fondo, en la medida en que la Sociedad Gestora conoce y acepta que BCG se ha adherido a las modificaciones al mencionado Código de Buenas Prácticas, podrá verse afectado por las medidas establecidas en el mismo (al ser de aplicación a toda la cartera de préstamos incluyendo los Préstamos Hipotecarios), las cuales pueden implicar una mayor duración en el procedimiento de ejecución, así como la pérdida de valor de los Préstamos Hipotecarios.

Las modificaciones que sufran los Préstamos Hipotecarios previstas en este apartado quedarán recogidas en el informe detallado que el Cedente envía a la Sociedad Gestora dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.4.5. del Módulo Adicional y en el Contrato de Administración. Asimismo, la Sociedad Gestora incluirá dicha información como parte de la información periódica descrita en el apartado 14.5 de la presente Escritura.

Los gastos que se deriven de la modificación de los Préstamos Hipotecarios deberán ser a cargo del Cedente o del deudor y, en ningún caso, serán asumidos por el Fondo.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando un Préstamo Hipotecario pase a encontrarse incluido dentro del ámbito de aplicación del Código de Buenas Prácticas, el Cedente tendrá la opción de abonar al Fondo el

“valor esperado de recuperación del préstamo hipotecario”, en cuyo caso, el Fondo transferirá, a su vez, la correspondiente Participación Hipotecaria o Certificado de Transmisión de Hipoteca al Cedente.

El importe del “valor esperado de recuperación del préstamo hipotecario” será igual a la mayor de las valoraciones realizadas por dos (2) expertos independientes a partir de la tasación ECO del inmueble en garantía, con el límite de la deuda pendiente del correspondiente Préstamo Hipotecario.

Será responsabilidad exclusiva del Administrador comprobar que se dan los requisitos establecidos en el correspondiente Código de Buenas Prácticas y obtener las tasaciones ECO (esto es, valoraciones realizadas de conformidad con la Orden ECO/805/2003) del inmueble hipotecado en garantía, comprometiéndose frente a la Sociedad Gestora a mantener la documentación acreditativa de la misma y a ponerla a disposición de esta última cuando así se le requiera.

El Administrador notificará periódicamente en los informes mensuales que remite a la Sociedad Gestora el número de Préstamos Hipotecarios afectados y el precio de recompra determinado como se indica anteriormente. El pago efectivo del precio de recompra, en el supuesto de que el Cedente opte por esta opción, se realizará en la misma fecha de adquisición de la Participación Hipotecaria o del Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente Préstamo e incluirá los intereses devengados y no pagados.

d) Préstamos Fallidos.

Cuando un Préstamo Hipotecario pase a encontrarse en la situación de Préstamo Hipotecario Fallido, el Cedente tendrá la opción de abonar el “valor esperado de recuperación del préstamo hipotecario” al Fondo que, en su caso, transferirá la Participación Hipotecaria o el Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente al Cedente. No obstante, para el ejercicio de esta facultad, deberá cumplirse necesariamente lo indicado en el párrafo siguiente.

Será responsabilidad exclusiva del Administrador obtener las tasaciones ECO (esto es, valoraciones realizadas de conformidad con la Orden ECO/805/2003) del inmueble hipotecado en garantía, comprometiéndose frente a la Sociedad Gestora a mantener la documentación acreditativa de la misma y a ponerla a disposición de esta última cuando así se le requiera.

El Administrador notificará periódicamente en los informes mensuales que remite a la Sociedad Gestora el número de Préstamos Hipotecarios afectados y el precio de recompra determinado como se indica anteriormente. El pago efectivo del precio de recompra, en el supuesto de que el Cedente opte por esta opción, se realizará en la misma fecha de adquisición de la Participación Hipotecaria o del Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente Préstamo e incluirá los intereses devengados y no pagados.

Asimismo, en caso de llegar a producirse cualquiera de las modificaciones indicadas en los apartados a) y b) anteriores, el Administrador notificará periódicamente en los informes mensuales que remite a la Sociedad Gestora el número de Préstamos Hipotecarios afectados por dichas modificaciones y las condiciones resultantes de dicha modificación.

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá en cualquier momento, a lo largo de la vida del Fondo, cancelar o dejar en suspenso la habilitación para la modificación de los Préstamos Hipotecarios por parte del Administrador, en caso de que dichas actuaciones perjudiquen los intereses del Fondo y de los Bonistas y puedan afectar a la calificación de los Bonos otorgada por las Agencias de Calificación.

La modificación de las condiciones de un contrato de un Derecho de Crédito cedido al Fondo no provocará que éste no se ajuste a las declaraciones y garantías conferidas por el Cedente en la presente Escritura de Constitución (sin perjuicio de la autorización sobre las carencias indicada anteriormente).

En caso de que, pese a lo anterior, el Derecho de Crédito cedido finalmente no se ajustara a dichas garantías, aplicaría el procedimiento para la subsanación de vicios ocultos descrito en la

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá en cualquier momento, a lo largo de la vida del Fondo, cancelar o dejar en suspenso la habilitación para la modificación de los Préstamos Hipotecarios por parte del Administrador, en caso de que dichas actuaciones perjudiquen los intereses del Fondo y de los Bonistas y puedan afectar a la calificación de los Bonos otorgada por las Agencias de Calificación.

La modificación de las condiciones de un contrato de un Derecho de Crédito cedido al Fondo no provocará que ésta no se ajuste a las declaraciones y garantías conferidas por el Cedente en la presente Escritura de Constitución.

En caso de que, pese a lo anterior, el Derecho de Crédito cedido finalmente no se ajustara a dichas

garantías, aplicaría el procedimiento para la subsanación de vicios ocultos descrito en la Estipulación Quinta de la presente Escritura. La modificación por parte del Cedente, durante la vigencia de los Préstamos Hipotecarios de las condiciones de éstos sin sujeción a los límites establecidos en la presente Escritura, y por tanto, absolutamente excepcional, supondría un incumplimiento unilateral del Cedente de sus obligaciones que no debe ser soportado por el Fondo ni por la Sociedad Gestora. 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 Préstamos Hipotecarios afectados conforme a lo recogido en la Estipulación Quinta de la presente Escritura, no suponiendo ello que el Cedente garantice el buen fin de la operación sino la reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil.

Estipulación Quinta de la presente Escritura. La modificación por parte del Cedente, durante la vigencia de los Préstamos Hipotecarios de las condiciones de éstos sin sujeción a los límites establecidos en la presente Escritura, y por tanto, absolutamente excepcional, supondría un incumplimiento unilateral del Cedente de sus obligaciones que no debe ser soportado por el Fondo ni por la Sociedad Gestora. 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 Préstamos Hipotecarios afectados conforme a lo recogido en la Estipulación Quinta de la presente Escritura, no suponiendo ello que el Cedente garantice el buen fin de la operación sino la reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 4 del Real Decreto 716/2009, el Cedente, respecto de los Préstamos Hipotecarios que administre, no podrá, sin el consentimiento de la Sociedad Gestora, cancelar voluntariamente las hipotecas objeto de las Participaciones Hipotecarias y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca por causa distinta del pago, renunciar o transigir sobre ellas, condonar en todo o en parte el préstamo garantizado 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, excepto por lo que se refiere a las modificaciones autorizadas mencionadas en el presente apartado. En este sentido, el Cedente no podrá otorgar préstamos hipotecarios adicionales igualados en rango registral sobre los mismos activos hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios.

En caso de llegar a producirse cualquiera de las modificaciones indicadas, se procederá por parte del Administrador, a la comunicación inmediata a la

Sociedad Gestora de las condiciones resultantes de dicha modificación.

Conforme a lo indicado en el apartado 3.7. de los Factores de Riesgo del Folleto, BCG se ha adherido a las modificaciones del Código de Buenas Prácticas aprobado por la Ley 1/2013. Como consecuencia, el Fondo, en la medida en que la Sociedad Gestora conoce y acepta que BCG se ha adherido a las modificaciones al mencionado Código de Buenas Prácticas, podrá verse afectado por las medidas establecidas en el mismo (al ser de aplicación a toda la cartera de préstamos incluyendo los Préstamos Hipotecarios), las cuales pueden implicar una mayor duración en el procedimiento de ejecución, así como la pérdida de valor de los Préstamos Hipotecarios.

Las modificaciones que sufran los Préstamos Hipotecarios previstas en este apartado quedarán recogidas en el informe detallado que el Cedente envía a la Sociedad Gestora dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.4.5. del Módulo Adicional y en el Contrato de Administración. Asimismo, la Sociedad Gestora incluirá dicha información como parte de la información periódica descrita en el apartado 14.5 de la presente Escritura.

Los gastos que se deriven de la modificación de los Préstamos Hipotecarios deberán ser a cargo del Cedente o del deudor y, en ningún caso, serán asumidos por el Fondo.