

CIBELES III, FTPYME

**Informe Especial sobre Emisión de Bonos de
Titulización por parte del Fondo de Titulización**

28 de abril de 2005



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

Informe Especial sobre Emisión de Bonos de Titulización por parte del Fondo de Titulización

A los Administradores de
Titulización de Activos, S.A.
Sociedad Gestora de Fondos de Titulización
para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores

Según nos informó la Dirección de Titulización de Activos S.G.F.T., S.A., Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (en lo sucesivo Caja Madrid o la Entidad) ha realizado un periodo de revolving de dos años, durante el cual se han incorporado al activo del Fondo de Titulización de Activos denominado Cibeles III, FTPYME (en adelante el Fondo) nuevos derechos de crédito de acuerdo a unas condiciones de elegibilidad establecidas.

Debido a que en la reposición realizada el 26 de noviembre de 2004 se encontraban incluidos dentro de la población 20 préstamos que no cumplían con la definición de PYME establecida por la Comisión Europea en su Recomendación de 3 de abril de 1996, la Entidad cedente, previa autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, ha procedido a su sustitución por otros 20 préstamos.

De acuerdo con los términos acordados hemos llevado a cabo los procedimientos indicados en el Anexo adjunto, en relación con la sustitución por parte de Caja Madrid de una cartera de veinte préstamos ("Cartera de Sustitución") al Fondo constituida por una serie de préstamos con garantía hipotecaria concedidos a PYMES realizada el 28 de abril de 2005.

Estos procedimientos se han efectuado para dar cumplimiento a la obligación de revisar los préstamos hipotecarios que son titulizados, requerida por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los activos que constituirán el activo del Fondo.

Sobre la base del trabajo realizado que se describe en el Anexo adjunto, consideramos que para respaldar la emisión de los Bonos de Titulización, los préstamos que componen la "Cartera de Sustitución" de Caja Madrid cumplen cada una de las características requeridas.

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en relación con los activos que constituirán el activo del fondo de titulización de activos, para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

KPMG Auditores, S.I

Julio Álvaro Esteban

29 de abril de 2005

CIBELES III, FTPYME

Informe Especial sobre Emisión de Bonos de
Titulización por parte del Fondo de Titulización

28 de abril de 2005

Descripción del trabajo realizado en relación con la emisión por parte de Caja Madrid de Bonos de Titulización

1. De la cartera de préstamos hipotecarios ("Cartera de Reposición") que respaldaba la emisión de los Bonos de Titulización realizada el 26 de noviembre de 2004, se encontraban incluidos dentro de la población 20 préstamos que incumplían con la definición de PYME establecida por la Comisión Europea en su Recomendación de 3 de abril de 1996. La Entidad cedente previa autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ha procedido a su sustitución. Para obtener una conclusión sobre la población total de estos 20 préstamos sustituidos, se ha procedido a la comprobación (contra adecuada documentación soporte) de que las partidas que integran esta población reúnen las características que se quieren comprobar.
2. Para cada uno de los préstamos de la "Cartera de Sustitución" hemos comprobado el cumplimiento a 28 de abril de 2005 de los atributos, que indicamos a continuación:

(a) Naturaleza del préstamo y del deudor cedido:

Hemos comprobado que las operaciones de financiación son préstamos concedidos a empresas domiciliadas en España, según la información existente en la base de datos de la Entidad cedente y en los expedientes de cada operación de financiación.

Asimismo, hemos comprobado que la denominación social de los titulares de los préstamos analizados en la muestra no contiene ninguna de las siglas de identidad que caracteriza a las empresas financieras (Banco, Caja, F.I., F.I.A.M., S.I.M., S.I.C.A.V., S.G.I.I.C., S.G.C., S.A.V., A.V., E.F.C.).

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo podemos afirmar que los préstamos incluidos en la "Cartera de Sustitución" cumplen esta característica.

Por otro lado hemos obtenido la declaración que Caja Madrid ha emitido para la totalidad de la población, confirmando que se trata de empresas no financieras.

(b) Identificación del deudor cedido:

Hemos comprobado que la razón social y el CIF del deudor que consta en la base de datos de la Entidad cedente coinciden con los que figuran en el documento de formalización del préstamo o con los titulares que efectúan el pago del mismo (Escritura Pública, nota simple informativa del Registro de la Propiedad o documentación bancaria).

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo podemos afirmar que los préstamos incluidos en la "Cartera de Sustitución" cumplen esta característica.

CIBELES III, FTPYME

Informe Especial sobre Emisión de Bonos de
Titulización por parte del Fondo de Titulización

28 de abril de 2005

(c) Transmisión de los activos:

Hemos comprobado que el contrato o Escritura Publica en el que se formalizó cada uno de los préstamos no incluye impedimentos a la libre transmisión del mismo o, si los hubiere, se ha obtenido el consentimiento del deudor.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo podemos afirmar que los préstamos incluidos en la "Cartera de Sustitución" cumplen esta característica.

(d) Acreditación de PYMES:

Hemos comprobado que los procedimientos y sistemas que posee la Entidad cedente, así como la documentación recabada en aplicación de los mismos, incluyen la comprobación de que las empresas sobre las que mantienen los derechos de crédito cumplen con la definición establecida por la Comisión Europea en su Recomendación de 3 de abril de 1996.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo podemos afirmar que los préstamos incluidos en la "Cartera de Sustitución" cumplen esta característica.

(e) Importe inicial:

Hemos comprobado que el importe inicial de cada préstamo que figura en la base de datos de la Entidad es igual al que figura en el documento en que dicha operación de financiación se formalizó (contrato o Escritura Publica).

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo podemos afirmar que los préstamos incluidos en la "Cartera de Sustitución" cumplen esta característica.

(f) Fecha de formalización:

Hemos comprobado que la fecha de formalización del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad es igual o posterior, con una diferencia máxima de 30 días, a la que figura en el documento en que dicha operación de financiación se formalizó (contrato o Escritura Pública).

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo podemos afirmar que los préstamos incluidos en la "Cartera de Sustitución" cumplen esta característica.

(Continúa)

CIBELES III, FTPYME

Informe Especial sobre Emisión de Bonos de
Titulización por parte del Fondo de Titulización

28 de abril de 2005

(g) Fecha de vencimiento:

Hemos comprobado que la fecha de vencimiento de cada préstamo de la muestra que figura en la base de datos de la Entidad es igual o anterior, con una diferencia máxima de 30 días, a la que figura en el documento en que dicho préstamo se formalizó (contrato o Escritura Publica) o en la documentación complementaria de la misma, en caso de haber existido amortizaciones anticipadas.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo podemos afirmar que los préstamos incluidos en la "Cartera de Sustitución" cumplen esta característica.

(h) Plazo de amortización inicial:

Hemos comprobado que el plazo de amortización inicial del préstamo desde la fecha de formalización que figura en la base de datos no es inferior a un año y que coincide con el documento de formalización.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo podemos afirmar que los préstamos incluidos en la "Cartera de Sustitución" cumplen esta característica.

(i) Tipo de interés de referencia:

Hemos comprobado para cada préstamo de la muestra que el tipo de interés de referencia que figura en la base de datos de la Entidad es el que se recoge en el documento en que dicho préstamo se formalizó (contrato o Escritura Publica).

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo podemos afirmar que los préstamos incluidos en la "Cartera de Sustitución" cumplen esta característica.

(j) Diferencial:

Hemos comprobado que el diferencial aplicable al tipo de referencia para el cálculo del tipo de interés de los préstamos, que figura en la base de datos de la Entidad, es el que se recoge en el documento en que dichos préstamos se formalizaron (contrato o Escritura Publica), o documentación adicional correspondiente, en caso de acuerdo de modificación de diferencial entre ambas partes.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo podemos afirmar que los préstamos incluidos en la "Cartera de Sustitución" cumplen esta característica.

(k) Tipo de interés aplicado:

Hemos comprobado que el tipo de interés aplicado, resultante de adicionar el tipo de interés de referencia (atributo j) y el diferencial (atributo k) comprobado con el contrato de formalización del préstamo o acuerdo entre las partes (en caso de posterior modificación), coincide con el que figura en la base de datos de la Entidad Cedente.

(Continúa)

CIBELES III, FTPYME

Informe Especial sobre Emisión de Bonos de
Titulización por parte del Fondo de Titulización

28 de abril de 2005

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo podemos afirmar que los préstamos incluidos en la "Cartera de Sustitución" cumplen esta característica.

(l) Saldo vivo:

Hemos comprobado que el saldo vivo de cada préstamo que figura en la base de datos de la Entidad a 28 de abril de 2005 se corresponde con el que resulta de estimar dicho saldo en función de sus fechas de inicio y de vencimiento, importe inicial y tipo de interés establecidos en la Escritura Pública de formalización del préstamo y, en su caso, pagos retrasados y anticipados, que figuran en la base de datos de la Entidad.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo podemos afirmar que los préstamos incluidos en la "Cartera de Sustitución" cumplen esta característica.

(m) Retraso en los pagos:

Hemos comprobado, en la base de datos de la Entidad cedente, que ninguno de los préstamos tiene cuotas con más de 90 días de impago a la fecha de los datos.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo podemos afirmar con un nivel de confianza del 100% que los préstamos incluidos en la "Cartera de Sustitución" cumplen esta característica.

(n) Tipo de garantía:

Hemos comprobado que la garantía hipotecaria con que cuenta cada préstamo y que figura en la base de datos de la Entidad es la que se recoge en el contrato o Escritura Pública.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo podemos afirmar que los préstamos incluidos en la "Cartera de Sustitución" cumplen esta característica.

(o) Formalización e inscripción de la operación de financiación garantizada mediante hipoteca:

Hemos comprobado que la hipoteca que garantiza el préstamo se ha formalizado en Escritura Pública. Adicionalmente, hemos verificado con dicha escritura que las hipotecas se encuentran inscritas en los Registros de la Propiedad.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo podemos afirmar que los préstamos incluidos en la "Cartera de Sustitución" cumplen esta característica.

CIBELES III, FTPYME

**Informe Especial sobre Emisión de Bonos de
Titulización por parte del Fondo de Titulización**

28 de abril de 2005

(p) Cedente titular de pleno dominio de los préstamos:

Hemos comprobado que la Entidad cedente es titular de pleno dominio de los préstamos a que se refieren las operaciones de financiación, de acuerdo con el contrato o Escritura Pública en la fecha de concesión de los préstamos. Asimismo, hemos obtenido la declaración que Caja Madrid ha emitido para la totalidad de los préstamos incluidos en la cartera cedida, confirmando que se mantiene este atributo.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo podemos afirmar que los préstamos incluidos en la "Cartera de Sustitución" cumplen esta característica.

(q) Inmuebles:

Hemos comprobado que los inmuebles sobre los que se han constituido garantía hipotecaria que figuran en la base de datos de la Entidad cedente coinciden con los que figuran en la las correspondientes Escrituras Públicas.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo podemos afirmar que los préstamos incluidos en la "Cartera de Sustitución" cumplen esta característica.

(Continúa)