

CIBELES III, FTPYME

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

26 de mayo de 2004



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) realizó un periodo de revolving de dos años, durante el cual se incorporaron 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.

De acuerdo con los términos de nuestra carta encargo de fecha 27 de octubre de 2003 hemos llevado a cabo los procedimientos indicados en el Anexo adjunto, en relación con la reposición por parte de Caja Madrid de una cartera de préstamos ("Cartera de Reposición") al Fondo constituida por una serie de préstamos con garantía hipotecaria concedidos a PYMES, realizada el 26 de mayo de 2004.

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 existen en la "Cartera de Reposición" de Caja Madrid créditos hipotecarios que cumplan cada una de las características requeridas con un nivel de confianza del 99% siendo la desviación máxima existente en la población no superior a los porcentajes indicados en cada caso en la tabla incluida dentro del Anexo adjunto a este informe.

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.L.

Julio Álvaro Esteban

15 de abril de 2005

CIBELES III, FTPYME

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

26 de mayo de 2004

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 respaldan la emisión de los Bonos de Titulización, hemos obtenido una muestra aleatoria de 138 préstamos hipotecarios, para obtener una conclusión sobre la población total de préstamos, formada por 277 préstamos. Para ello se ha empleado la técnica estadística de muestreo por atributos, que supone la:

- Obtención de muestra aleatoria,
- Comprobación (contra adecuada documentación soporte) de que las partidas que integran la muestra reúnen las características que se quieren comprobar en la población y,
- Extrapolación de las conclusiones obtenidas en el análisis de la muestra a la población total.

En cualquier caso, las técnicas estadísticas sólo facilitan estimaciones de las desviaciones existentes en las poblaciones analizadas.

2. Para cada uno de los préstamos de la muestra hemos comprobado el cumplimiento a 26 de mayo de 2004 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 contienen ninguna de las siglas de identidad que caracteriza a las empresas financieras (Banco, Caja, F.I., 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 con un nivel de confianza del 99%, que no más del 2,40% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Reposición" incumple 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 con un nivel de confianza del 99%, que no más del 2,40% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Reposición" incumple esta característica.

CIBELES III, FTPYME

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

26 de mayo de 2004

(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 con un nivel de confianza del 99% que no más del 2,40% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Reposición" incumple 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.

Además hemos verificado para los prestatarios incluidos en la muestra para los que existía documentación disponible en la base de datos externa SABI, que cumplen con los criterios mencionados con anterioridad.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar con un nivel de confianza del 99% que no más del 2,40% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Reposición" incumple 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 con un nivel de confianza del 99% que no más del 2,40% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Reposición" incumple 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 Publica).

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar que con un nivel de confianza del 99%, no más del 2,40% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Reposición" incumple esta característica.

CIBELES III, FTPYME

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

26 de mayo de 2004

(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 Pública) 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 con un nivel de confianza del 99%, que no más del 2,40% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Reposición" incumple 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 con un nivel de confianza del 99%, no más del 2,40% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Reposición" incumple 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 Pública).

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar que con un nivel de confianza del 99%, no más del 2,40% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Reposición" incumple 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 Pública), 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 con un nivel de confianza del 99%, no más del 2,40% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Reposición" incumple esta característica.

CIBELES III, FTPYME

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

26 de mayo de 2004

(k) Tipo de interés aplicado:

Hemos comprobado que el tipo de interés aplicable a la fecha a la que se calculan las cuotas y que consta en la base de datos del Entidad cedente, coincide con el que figura en el contrato de formalización del préstamo, o contrato entre las partes en caso de posterior modificación, y que coincide con la suma del tipo de referencia (atributo i) y el diferencial correspondiente (atributo j) comprobados.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo podemos afirmar con un nivel de confianza del 99%, de confianza, que no más del 2,40% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Reposición" incumple 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 26 de mayo de 2004 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 Publica 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 con un nivel de confianza del 99%, que no más del 2,40% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Reposición" incumple 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 que con un nivel de confianza del 99%, no más del 2,40% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Reposición" incumple 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 Publica.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar que con un nivel de confianza del 99%, no más del 2,40% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Reposición" incumple 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 Publica. Adicionalmente, hemos verificado con dicha escritura que las hipotecas se encuentran inscritas en los Registros de la Propiedad.

CIBELES III, FTPYME

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

26 de mayo de 2004

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, podemos afirmar que con un nivel de confianza del 99%, no más del 2,40% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Reposición" incumple esta característica.

(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 con un nivel de confianza del 99%, no más del 2,40% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Reposición" incumple 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 con un nivel de confianza del 99%, no más del 2,40% de los préstamos incluidos en la "Cartera de Reposición" incumple esta característica.

3. En conclusión, para cada uno de los préstamos hipotecarios integrantes de la muestra, hemos comprobado que a la fecha de nuestro trabajo se cumplían las características indicadas anteriormente y hemos estimado, que la correlación existente entre el número de desviaciones observado en el análisis efectuado sobre la muestra seleccionada y el porcentaje máximo de desviación estimado considerando el tamaño de la muestra y un nivel de confianza del 99% es la siguiente:

| Numero de Desviaciones en la Muestra | Porcentaje de desviación sobre la muestra de prestamos hipotecarios que no cumplen el atributo | Porcentaje máximo de préstamos hipotecarios que no cumplen el atributo |
|--------------------------------------|--|--|
| - | - | 0,63% |
| 1 | 0,72% | 2,40% |
| 2 | 1,45% | 3,82% |
| 3 | 2,17% | 5,06% |
| 4 | 2,90% | 6,22% |
| 5 | 3,62% | 7,32% |
| 6 | 4,35% | 8,39% |
| 7 | 5,07% | 9,42% |
| 8 | 5,80% | 10,42% |
| 9 | 6,52% | 11,41% |
| 10 | 7,25% | 12,38% |