

**MADRID EMPRESAS 1****LIQUIDACION DEL PERIODO 24/11/08 - 23/02/09**

	<b>Euros</b>
	<b>CAJA MADRID</b>
<b>I. Situación al 24/11/08:</b>	<b>33.384.000,00</b>
Fondo de Reserva	33.384.000,00
<b>II. Fondos recibidos del emisor</b>	<b>60.926.858,87</b>
<b>Principal:</b>	
Según calendario hasta 31/01/09:	36.838.792,79
Amort. Anticipada hasta 31/01/09:	15.325.079,68
<b>Intereses:</b>	<b>8.762.986,40</b>
<b>III. Total intereses de la reinversión:</b>	<b>792.730,78</b>
Intereses de la Cta. De Tesorería	792.730,78
<b>IV. Recursos disponibles ( I + II + III ):</b>	<b>95.103.589,65</b>
<b>V. Varios:</b>	<b>123.939,03</b>
<b>VI. Liquidación SWAP:</b>	<b>-1.365.094,30</b>
Cantidad a Pagar por la Parte A (Caja Madrid) :	6.305.476,07
Cantidad a Pagar por la Parte B (El Fondo):	7.670.570,37
<b>VII. Pago a los Bonos:</b>	<b>59.567.425,69</b>
<b>Bonos A:</b>	
Intereses correspondientes al 23/02/09:	5.947.951,62
Retenciones practicadas a los bonos:	-1.070.606,16
Amortización correspondiente al 23/02/09:	52.596.040,77
<b>Bonos B:</b>	
Intereses correspondientes al 23/02/09:	356.949,84
Retenciones practicadas a los bonos:	-64.250,16
Amortización correspondiente al 23/02/09:	0,00
<b>Bonos C:</b>	
Intereses correspondientes al 23/02/09:	279.543,42
Retenciones practicadas a los bonos:	-50.317,02
Amortización correspondiente al 23/02/09:	0,00
<b>Bonos D:</b>	
Intereses correspondientes al 23/02/09:	213.385,60
Retenciones practicadas a los bonos:	-38.409,60
Amortización correspondiente al 23/02/09:	0,00
<b>Bonos E:</b>	
Intereses correspondientes al 23/02/09:	173.554,44
Retenciones practicadas a los bonos:	-31.239,98
Amortización correspondiente al 23/02/09:	0,00
<b>Reinversión o devolución de las retenciones (1):</b>	<b>1.254.822,92</b>
<b>VIII. Saldo disponible ( IV - V + VI - VII ):</b>	<b>34.047.130,63</b>
<b>Distribución del saldo disponible:</b>	
Fondo de Reserva previo 24/11/08:	33.384.000,00
Aportación al Fondo de Reserva	0,00
Intereses Crédito subordinado dispuesto	70.587,08
Amortización Crédito subordinado dispuesto	0,00
Intereses Préstamo Participativo	592.543,55
Amortización del Préstamo Participativo	0,00
<b>Margen de Intermediación Financiera</b>	<b>0,00</b>
<b>Fondo de Reserva a 23/02/09:</b>	<b>33.384.000,00</b>

(1) Hasta el 20/03/2009

Destinatarios: Emisor; CNMV; AIAF; Agencia de Calificación.



Nº: 1291/09

Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Orense, 69

28020 Madrid

Tel.: 917020808

http://www.tda-sgft.com

## INFORMACION A LOS INVERSORES

FECHA DE PAGO: 23 de Febrero de 2009

Importes en euros		
<b>I. BONOS A ES0358931006</b>	<b>Sobre 6981 bonos</b>	<b>Por Bono</b>
1. Saldo inicial (24/12/2007):	698.100.000,00 €	100.000,00 €
2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago:	537.716.202,27 €	77.025,67 €
3. Intereses devengados y pagados en esta Fecha de Pago:	5.947.951,62 €	852,02 €
4. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:	52.596.040,77 €	7.534,17 €
5. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:	485.120.161,50 €	69.491,50 €
6. Porcentaje pendiente de vencimiento:	69,491500%	69,491500%
<b>II. BONOS B ES0358931014</b>	<b>Sobre 312 bonos</b>	<b>Por Bono</b>
1. Saldo inicial (24/12/2007):	31.200.000,00 €	100.000,00 €
2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago:	31.200.000,00 €	100.000,00 €
3. Intereses devengados y pagados en esta Fecha de Pago:	356.949,84 €	1.144,07 €
4. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
5. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:	31.200.000,00 €	100.000,00 €
6. Porcentaje pendiente de vencimiento:	100,000000%	100,000000%
<b>III. BONOS C ES0358931022</b>	<b>Sobre 234 bonos</b>	<b>Por Bono</b>
1. Saldo inicial (24/12/2007):	23.400.000,00 €	100.000,00 €
2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago:	23.400.000,00 €	100.000,00 €
3. Intereses devengados y pagados en esta Fecha de Pago:	279.543,42 €	1.194,63 €
4. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
5. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:	23.400.000,00 €	100.000,00 €
6. Porcentaje pendiente de vencimiento:	100,000000%	100,000000%
<b>IV. BONOS D ES0358931030</b>	<b>Sobre 160 bonos</b>	<b>Por Bono</b>
1. Saldo inicial (24/12/2007):	16.000.000,00 €	100.000,00 €
2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago:	16.000.000,00 €	100.000,00 €
3. Intereses devengados y pagados en esta Fecha de Pago:	213.385,60 €	1.333,66 €
4. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
5. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:	16.000.000,00 €	100.000,00 €
6. Porcentaje pendiente de vencimiento:	100,000000%	100,000000%
<b>V. BONOS E ES0358931048</b>	<b>Sobre 113 bonos</b>	<b>Por Bono</b>
1. Saldo inicial (24/12/2007):	11.300.000,00 €	100.000,00 €
2. Pendiente de vencimiento en la anterior Fecha de Pago:	11.300.000,00 €	100.000,00 €
3. Intereses devengados y pagados en esta Fecha de Pago:	173.554,44 €	1.535,88 €
4. Vencido y amortizado (pagado) en esta Fecha de Pago:	0,00 €	0,00 €
5. Pendiente de vencimiento tras esta Fecha de Pago:	11.300.000,00 €	100.000,00 €
6. Porcentaje pendiente de vencimiento:	100,000000%	100,000000%
<b>VI. EL FONDO</b>	<b>Importes en euros</b>	
1. Saldo de las participaciones hipotecarias a 31/01/09:		564.241.966,70 €
a) No Fallidas:		563.882.591,07 €
b) Fallidas:		359.375,63 €
2. Amortización del período 31/10/08 a 31/01/09		52.163.872,47 €
a) Según calendario:		36.838.792,79 €
b) Amortización anticipada hasta 31/01/09:		15.325.079,68 €
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada):		
a) Último año:		5,64%
b) Último semestre:		5,96%
c) Último trimestre:		9,57%
4. Porcentaje de impago entre 3 y 6 meses:		2,53%
5. Porcentaje de impago entre 7 y 11 meses:		1,40%
6. Porcentaje de fallidos (1):		0,08%
7. Nivel de Impago (2)		2,71%

(1) Saldo pendiente de las participaciones hipotecarias fallidas según definición del Folleto de Emisión (retraso de 12 meses y otras causas), sobre el saldo pendiente total.

(2) Importe de principal de las Participaciones Hipotecarias con morosidad superior a 90 días en la Fecha de Cobro inmediata anterior a la Fecha de Pago en curso, sobre el Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias.

Destinatarios: Emisor; CNMV; AIAF; Agencia de Calificación.



Nº: 1292/09

Titulación de Activos, (SGFT), S.A.

Orense, 69

28020 Madrid

Tel.: 917020808

<http://www.tda-sgft.com>

MADRID EMPRESAS1\InfoInver.trim\Feb09

**MADRID EMPRESAS 1 , FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**
**INFORMACION CORRESPONDIENTE AL PERÍ ODO: 24/11/08-23/02/09**
**I. DATOS GENERALES SOBRE EL FONDO**

Fecha de Constitución del Fondo	21 de diciembre de 2007
Fecha Emisión BTH	21 de diciembre de 2007
Fecha Final Amortización BTH (teórica)(10% TAA)	23 de febrero de 2015
Sociedad Gestora	Titulización de Activos, SGFT,S.A.
Emisores Participaciones Hipotecarias y Certificados de Transmisión de Hipoteca	Caja Madrid
Agente de Pagos	Caja Madrid
Negociación Mercado	Mercado AIAF
Agencia de Calificación	Standard & Poor´s
Calificación	Bonos A: AAA(S&P) Bonos B: AA-(S&P) Bonos C: A- (S&P) Bonos D: BBB (S&P) Bonos E: BB (S&P)

**II. VALORES EMITIDOS POR EL FONDO**

Nombre	Bonos de Titulización MADRID EMPRESAS 1
Serie A:	
Código ISIN	ES0358931006
Nominal en circulación total (inicial)	698.100.000,00 Euros
Nominal en circulación total (actual)	485.120.161,50 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	69.491,50 Euros
Serie B:	
Código ISIN	ES0358931014
Nominal en circulación total (inicial)	31.200.000,00 Euros
Nominal en circulación total (actual)	31.200.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	100.000,00 Euros

**II. VALORES EMITIDOS POR EL FONDO (cont.)**

Nombre	Bonos de Titulización MADRID EMPRESAS 1
Serie C:	
Código ISIN	ES0358931022
Nominal en circulación total (inicial)	23.400.000,00 Euros
Nominal en circulación total (actual)	23.400.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	100.000,00 Euros
Serie D:	
Código ISIN	ES0358931030
Nominal en circulación total (inicial)	16.000.000,00 Euros
Nominal en circulación total (actual)	16.000.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	100.000,00 Euros
Serie E:	
Código ISIN	ES0358931048
Nominal en circulación total (inicial)	11.300.000,00 Euros
Nominal en circulación total (actual)	11.300.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (inicial)	100.000,00 Euros
Nominal en circulación unitario (actual)	100.000,00 Euros

**III. INFORMACION INCLUIDA**

* Liquidación del Período:24/11/08-23/02/09
* Flujos de Caja del Período:24/11/08-23/02/09
* Información a los inversores. Fecha de Pago: 23 de Febrero de 2009

**MADRID EMPRESAS 1****Fondo de Titulización de Activos****FLUJOS DE CAJA DEL PERÍODO: 24/11/08 - 23/02/09**

	Euros	
	<u>Ingresos</u>	<u>Pagos</u>
<b>I. INVERSIONES/FINANCIACIONES</b>		
Amortización Bonos Titulización Hip.		52.596.040,77
Amortización Participaciones Hip.	52.163.872,47	
Amortización Ptmos. Subordinados		0,00
<b>II. INTERESES</b>		
Intereses pagados a los BTH		6.971.384,92
Intereses recibidos de las PHs	8.762.986,40	
Intereses Ptmos. Subordinados		663.130,63
Intereses Inversiones Temporales	792.730,78	
<b>III. GASTOS</b>		
Comisiones Periódicas:		123.939,03
Neto SWAP a favor de la Parte A (Caja Madrid)		1.365.094,30
Margen de Intermediación Financiera		0,00
<b>Total Ingresos/Pagos</b>	<b>61.719.589,65</b>	<b>61.719.589,65</b>
Saldo inicial FR a 24/11/08	33.384.000,00	
A Inversiones Temporales (FR)		33.384.000,00
<b>Total</b>	<b>95.103.589,65</b>	<b>95.103.589,65</b>
Retenciones practicadas el 23/02/09 A Inv.Temporales hasta el 20/03/2009	1.254.822,92	1.254.822,92

Destinatarios: CNMV; AIAF.

**Nº: 1297/09**

Titulización de Activos, SGFT,S.A.

Orense, 69

28020 Madrid

Tel.:917020808

<http://www.tda-sgft.com>

MADRID EMPRESAS 1\fluj.trim\Feb09