

C. N. M. V.
Dirección General de Mercados e Inversores
C/ Edison, 4
28006 Madrid

COMUNICACIÓN DE HECHO RELEVANTE

MADRID RESIDENCIAL II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS.

Actuaciones llevadas a cabo por la bajada de calificación de Moody's y S&P a BANCO SANTANDER.

Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. comunica el siguiente Hecho Relevante:

- I. Respecto al Fondo MADRID RMBS IV, Fondo de Titulización de Activos, de acuerdo con la información publicada por Moody's el día 17 de mayo de 2012, el rating de la entidad BANCO SANTANDER fue rebajado a corto plazo de P1 a P2. Este hecho afectaba al BANCO SANTANDER como Agente de Pagos y tenedor de la Cuenta de Tesorería.
- II. Así mismo, y de acuerdo con la información publicada por S&P el día 30 de abril de 2012, el rating de la entidad BANCO SANTANDER fue rebajado a corto plazo de A1 a A2. Este hecho afectaba al BANCO SANTANDER como Agente de Pagos y tenedor de la Cuenta de Tesorería.
- III. En vista de las actuales calificaciones de BANCO SANTANDER y de los actuales criterios de las Agencias de Calificación, con fecha 24 de octubre de 2012, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, BANKIA, como único titular de la totalidad de los Bonos emitidos por el Fondo y BANCO SANTANDER como contraparte del contrato de Servicios Financieros, han acordado modificar el Contrato de Servicios Financieros al objeto de adecuar las criterios actuales y que por tanto BANCO SANTANDER sea contrapartida elegible, por lo que se suscribe un contrato de novación modificativa no extintiva del Contrato de Servicios Financieros de acuerdo con lo siguiente:

1. NOVACIÓN MODIFICATIVA DE DETERMINADAS ESTIPULACIONES DEL CONTRATO DE SERVICIOS FINANCIEROS.

Las Partes acuerdan la novación modificativa de determinado contenido de determinadas Estipulaciones del Contrato de Servicios Financieros según se recoge a continuación:

- 2.1 Se modifica el **ANEXO 1** del Contrato de Servicios Financieros, que pasará a tener la siguiente redacción:

“ANEXO 1

SUPUESTOS DE MODIFICACIÓN EN LA CALIFICACIÓN DEL AGENTE FINANCIERO

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 largo plazo, fuera rebajada a una calificación inferior a Baa3, 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 Baa3 para su riesgo a largo 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 Baa3 para su riesgo a largo plazo, en el caso de Moody's, para que asuma, en las mismas condiciones, las restantes funciones de agencia de pagos continuando el Agente Financiero 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 Bankia como Agente Financiero de acuerdo con lo previsto en este párrafo, éste recuperase la calificación de Baa3 o superior para su riesgo a largo 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 de Bankia.

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 largo plazo, fuera rebajada a una calificación inferior a BBB, 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 BBB para su riesgo a largo 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 BBB para su riesgo a largo plazo, según la escala de S&P, para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones de agencia de pagos continuando el Agente Financiero 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 Bankia como Agente Financiero de acuerdo con lo previsto en este párrafo, éste recuperase la calificación de BBB o superior para su riesgo a largo 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 de Bankia.

Supuestos de modificación en la calificación de Moody's del Agente Financiero, en su condición de depositario de la Cuenta de Tesorería

En el supuesto de que la calificación del Agente Financiero otorgada por Moody's para su riesgo a largo plazo, fuera rebajada a una calificación inferior a Baa3, 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 Baa3 para su riesgo a largo 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 Baa3, en el caso de Moody's, para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones de mantenimiento de la Cuenta de Tesorería, continuando el Agente Financiero desempeñando 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 de Bankia.

Supuestos de modificación en la calificación de S&P del Agente Financiero, en su condición de depositario de la Cuenta de Tesorería

En el supuesto de que la calificación del Agente Financiero otorgada por S&P para su riesgo a largo plazo, fuera rebajada a una calificación inferior a BBB, 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 BBB para su riesgo a largo 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 BBB, según la escala de S&P, para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones de mantenimiento de la Cuenta de Tesorería, continuando el Agente Financiero desempeñando 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 de Bankia.

IV. Este hecho ha sido comunicado a las Agencias de Calificación.

En Madrid a 15 de noviembre de 2012,

Ramón Pérez Hernández
Director General