

C. N. M. V.
Dirección General de Mercados e Inversores
C/ Miguel Ángel 11

Madrid

COMUNICACIÓN DE HECHO RELEVANTE

MADRID RESIDENCIAL II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS Modificaciones al contrato de permuta financiera, apertura de cuenta para depósito de colateral

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

- I. Por solicitud de BANKIA, S.A. como único titular de la totalidad de los Bonos emitidos por el Fondo, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., han acordado modificar el Contrato de Permuta Financiera con el objeto de adaptarlo al criterio actual de las agencias de calificación y de modificar los supuestos de descenso de calificación.
- II. A continuación se describen las principales modificaciones realizadas al Contrato de Permuta Financiera:
 - (i) Los supuestos de descenso de calificación han sido sustituidos por los siguientes:

“Supuestos de modificación en la calificación de S&P.

(I) Criterios de S&P

De acuerdo con la actualización del criterio de contrapartidas de 31 de mayo de 2012 de S&P “ Counterparty Risk Framework Methodology And Assumptions”, y, en concreto, con la opción 1 de reemplazo que será la que aplique al Contrato de Permuta Financiera de Intereses:

*En el supuesto de que la deuda a largo plazo no garantizada y no subordinada de la Parte A (o quien le sustituya) descienda, en cualquier momento de la vida de los Bonos, por debajo de una calificación de **BBB** (o su equivalente) por S&P, la Parte A (o quien le sustituya), deberá o bien:*

(i) constituir una garantía a favor de la Parte B, en un plazo máximo de 10 Días Hábiles (o si la Parte A hubiera presentado, antes de finalizado dicho periodo de 10 Días Hábiles, una propuesta por escrito de depósito de garantía a favor del Fondo y S&P hubiera confirmado a la Parte A que no adoptará ninguna decisión negativa de calificación como resultado de dicha propuesta, el 20º Día Hábil a contar desde la fecha en que se produzca dicho supuesto de pérdida de calificación por debajo de BBB), por un importe calculado en función del valor de mercado de la Permuta Financiera y conforme a los requerimientos de los criterios de S&P de 31 de mayo de 2012; o

(ii) la Parte A podrá:

- (a) *ceder todos sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Permuta Financiera de Intereses, a una tercera entidad que la sustituya (i) con una calificación de su deuda a largo plazo no garantizada y no subordinada mínima de **BBB** por S&P o (ii) con una calificación de su deuda a largo plazo no garantizada y no subordinada mínima de **BBB-** por S&P y que constituya una garantía a favor de la Parte B por un importe calculado en función del valor de mercado de la Permuta Financiera y conforme a los criterios de S&P; o*
- (b) *conseguir que una entidad de crédito adecuada para S&P y con una calificación de su deuda a largo plazo no garantizada y no subordinada mínima de **BBB** por S&P, garantice mediante aval bancario a primer requerimiento, que cumpla con el criterio de S&P, el cumplimiento de las obligaciones de la Parte A derivadas del Contrato de Permuta Financiera de Intereses.*

*En el supuesto de que la deuda a largo plazo no garantizada y no subordinada de la Parte A (o quien le sustituya) descienda, en cualquier momento de la vida de los Bonos, de una calificación de **BBB-** (o su equivalente) por S&P, la Parte A (o quien le sustituya), en un plazo máximo de 60 días naturales ((o si la Parte A hubiera presentado, antes de finalizado dicho periodo de 60 días naturales, una propuesta por escrito de garantía a favor del Fondo o cesión de la posición contractual y S&P hubiera confirmado a la Parte A que no adoptará ninguna decisión negativa de calificación como resultado de dicha propuesta, el 90º día natural a contar desde la fecha en que se produzca dicho supuesto de pérdida de calificación por debajo de **BBB-**), deberá:*

- (A) *ceder todos sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Permuta Financiera de Intereses, a una tercera entidad que la sustituya (i) con una calificación de su deuda a largo plazo no garantizada y no subordinada mínima de **BBB** por S&P o (ii) con una calificación de su deuda a largo plazo no garantizada y no subordinada mínima de **BBB-** por S&P y que constituya una garantía a favor de la Parte B por un importe calculado en función del valor de mercado de la Permuta Financiera y conforme a los criterios de S&P; o*
- (B) *conseguir que una entidad de crédito adecuada para S&P y con una calificación de su deuda a largo plazo no garantizada y no subordinada mínima de **BBB** por S&P, garantice mediante aval bancario a primer requerimiento, que cumpla con el criterio de S&P, el cumplimiento de las obligaciones de la Parte A derivadas del Contrato de Permuta Financiera de Intereses.*

Cualquier garantía estará sujeta a la confirmación y mantenimiento de la calificación de los Bonos otorgada por S&P. Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones anteriormente definidas serán a cargo de la contrapartida inelegible.

(II) Criterio de S&P (Continuación)

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado (a) anterior, la Parte A podrá solicitar a la Parte B, la aplicación de la opción 2, opción 3 u opción 4 de los criterios de S&P de 31 de mayo de 2012, en lugar de la opción 1 indicada anteriormente, en los siguientes términos:

- 1) *En el supuesto de que la Parte A solicite la aplicación de la opción 2, la Parte A deberá (Y) (a) si su deuda a largo plazo no garantizada y no subordinada desciende, en cualquier momento de la vida de los Bonos, por debajo de una calificación de **BBB+** por S&P constituir la garantía prevista en el punto (I) (i) anterior o (b) llevar a cabo la medida prevista en el punto (I) (ii) (a) anterior con una entidad con una calificación mínima de **BBB+** o con una calificación mínima de **BBB** constituyendo una garantía a favor de la Parte B por un importe calculado en función del valor de mercado de la Permuta Financiera y conforme a los criterios de S&P o (c) llevar a cabo la medida prevista en el punto (I) (ii) (b) anterior con una entidad con una calificación mínima de **BBB+** y (Z) realizar algunas de las medidas previstas en el punto (I) (A) y (B) anterior si su deuda a largo plazo no garantizada y no subordinada de desciende, en cualquier momento de la vida de los Bonos, por debajo de una calificación de **BBB+** (o su equivalente) por S&P. En este supuesto el Volatility Buffer a aplicar para el cálculo de la garantía será el previsto en la **tabla 9c** de los criterios de S&P de 31 de mayo de 2012 y no el previsto en el Anexo III del presente Contrato y se*

utilizarán los criterios y fórmulas para la determinación del importe de la garantía, tanto inicialmente como mientras se busca una contrapartida elegible, previstas para la opción 2 en los criterios de S&P de 31 de mayo de 2012.

- 2) En el supuesto de que la Parte A solicite la aplicación de la opción 3, la Parte A deberá realizar únicamente alguna de las medidas previstas en el punto (A) y (B) anterior si su deuda a largo plazo no garantizada y no subordinada desciende, en cualquier momento de la vida de los Bonos, por debajo de una calificación de **BBB+** (o su equivalente) por S&P, y mientras se busca una contrapartida elegible, la garantía a constituir se realizará de acuerdo con los criterios previstos para la opción 3 en los criterios de S&P de 31 de mayo de 2012.
- 3) En el supuesto de que la Parte A solicite la aplicación de la opción 4, la Parte A deberá realizar únicamente alguna de las medidas previstas en el punto (A) y (B) anterior si su deuda a largo plazo no garantizada y no subordinada desciende, en cualquier momento de la vida de los Bonos, por debajo de la calificación de los Bonos más senior en ese momento por S&P.

Una vez recibida la solicitud de la Parte A por la Parte B, la Parte A informará, en el plazo de un (1) Día Hábil a S&P del cambio de opción, momento a partir del cual la Parte A deberá realizar la medida que corresponda conforme a los puntos 1), 2) o 3) anteriores, dentro del plazo previsto en el apartado (b) anterior. No obstante lo anterior, el cambio de opción sólo podrá llevarse a cabo siempre que:

- (i) La Parte A no es la parte incumplidora o la parte afectada bajo el presente Contrato.
- (ii) El cambio de opción no suponga el incumplimiento del requisito de calificación mínima, exigible a la contraparte, de la opción a la que se quiere cambiar.
- (iii) El cambio de opción sea efectivo antes de que el período para la realización de las opciones remediales (sin tener en cuenta potenciales prórrogas que S&P pueda conceder) haya expirado (es decir, 10 Días Hábiles para el aporte de garantías o 60 días naturales para obtener un garante o sustituto)."

- (ii) El primer y segundo nivel de calificación requerido se han modificado por los siguientes:

*“Una entidad contará con el “**Primer Nivel de Calificación Requerido**” en el caso de que dicha entidad cuente con una calificación de Moody’s para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada, si dicha calificación fuese igual o superior a Baa2.*

*Una entidad contará con el “**Segundo Nivel de Calificación Requerido**” (A) en el caso de que dicha entidad cuente con una calificación de Moody’s para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada Baa3.”*

Igualmente la definición “**Calificación a Corto Plazo de Moody’s**” se deroga en su totalidad.

- (iii) Se ha incluido la siguiente modificación:

“Mediante acuerdo entre las partes, BBVA podrá adoptar cualquier otra medida que acuerde con las Agencias de Calificación, que permita, una vez adoptada dicha medida, que la calificación de los Bonos en ese momento no se viera afectada negativamente.”

III. Así mismo, se ha procedido a abrir una cuenta en SANTANDER para el depósito de colateral, de acuerdo con lo establecido en la documentación.

IV. La modificación del contrato y la apertura de la nueva cuenta para el depósito de colateral ha sido comunicadas a las agencias de calificación.

En Madrid a 05 de diciembre de 2012

Ramón Pérez Hernández

Director General