

PYME BANCAJA 8 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN
510.000.000 EUROS

Serie A	383.700.000 euros	Aaa
Serie B	70.200.000 euros	B3
Serie C	56.100.000 euros	Caa1

Respaldados por préstamos cedidos y administrados por



Entidad Directora y Entidad Suscriptora



Agente de Pagos

CAJA MADRID

Fondo constituido y administrado por



Folleto inscrito en los Registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores
con fecha 28 de julio de 2009

Hecho Relevante de PYME BANCAJA 8 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

En virtud de lo establecido en el apartado 4.1.4 del Módulo Adicional a la Nota de Valores del Folleto Informativo de **PYME BANCAJA 8 Fondo de Titulización de Activos** (el "**Fondo**") se comunica a la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES el presente hecho relevante:

- El día 25 de mayo de 2012, esta Sociedad Gestora efectuó comunicación de Hecho Relevante en la que se hacía constar que la Agencia de Calificación Moody's Investors Service ("**Moody's**") con fecha 17 de mayo de 2012, había bajado las calificaciones crediticias asignadas a BANKINTER, S.A. ("**BANKINTER**"), circunstancia que se informaba en la medida en que BANKINTER era contraparte del Fondo en el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) y en el Contrato de Agencia de Pagos.
- Con fecha de efectividad 25 de octubre de 2012, se ha procedido al traslado de la Cuenta de Tesorería del Fondo de BANKINTER a BANCO SANTANDER, S.A. ("**SANTANDER**") subrogándose esta entidad en el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) mediante la firma del oportuno contrato de subrogación y novación modificativa no extintiva de fecha 24 de octubre de 2012.

Con fecha 24 de octubre de 2012, se ha procedido a la designación de SANTANDER como Agente de Pagos de los Bonos en sustitución de BANKINTER, mediante la firma del oportuno contrato de subrogación y novación modificativa no extintiva.

En la actualidad las calificaciones de la deuda no subordinada y no garantizada a corto y largo plazo de SANTANDER asignadas por las Agencias de Calificación son las siguientes:

	Moody's
Corto plazo	P-2
Largo plazo	Baa2

- Asimismo, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, BANKIA, S.A. ("**BANKIA**"), como único titular de la totalidad de los Bonos emitidos por el Fondo y SANTANDER, como nueva contraparte, han acordado modificar los Contratos de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) y de Agencia de Pagos. Con motivo de las modificaciones, los siguientes apartados del Folleto del Fondo deberán leerse como sigue.

Apartado	Descripción
3.4.4.1 Módulo Adicional Párrafos 3º y siguientes (Cuenta de Treasurería)	En el supuesto de que la deuda no subordinada y no garantizada de la entidad en la que estuviera abierta la Cuenta de Tesorería (el "Tenedor de la Cuenta de Tesorería") experimentara, en cualquier momento de la vida de la Emisión de los Bonos, un descenso en su calificación crediticia a largo plazo situándose por debajo de Baa3, según la escala de calificación de Moody's, la Sociedad Gestora, previo acuerdo con BANKIA, en un plazo máximo de treinta (30) días naturales, a contar desde el momento que tenga lugar cualquiera de dichas circunstancias, deberá poner en práctica, alguna de las opciones descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados del Contrato de Apertura de Cuenta Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) para que no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación:

Apartado	Descripción
	a) Obtener de una entidad con calificación crediticia mínima de su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada de Baa3, según la escala de calificación de Moody's, un aval incondicional e irrevocable a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por el Tenedor de la Cuenta de Tesorería de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación de Baa3 de la deuda del Tenedor de la Cuenta de Tesorería. b) Trasladar la Cuenta de Tesorería a una entidad cuya deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada posea una calificación mínima de Baa3, según la escala de calificación de Moody's, y contratar la máxima rentabilidad posible para sus saldos, que podrá ser diferente a la contratada con el Tenedor de la Cuenta de Tesorería en virtud del Contrato de Cuenta de Tesorería. No obstante lo establecido anteriormente, si BANKIA, con la finalidad exclusiva de que los Bonos de la Serie A pudiesen utilizarse como colateral elegible en operaciones de política monetaria frente al Banco Central Europeo, comunicase por escrito a la Sociedad Gestora que la calificación crediticia del Tenedor de la Cuenta de Tesorería debiera ser superior a la prevista anteriormente (la "Nueva Calificación Mínima del Tenedor de la Cuenta de Tesorería"), la Sociedad Gestora, previo acuerdo con BANKIA, a partir del momento de la recepción de la mencionada comunicación de BANKIA, deberá llevar a cabo alguna de las opciones previstas anteriormente, pero referidas a la Nueva Calificación Mínima que BANKIA hubiera comunicado a la Sociedad Gestora, en el caso de que la calificación del Tenedor de la Cuenta de Tesorería fuera inferior a la Nueva Calificación Mínima. La Nueva Calificación Mínima que sea requerida a petición de BANKIA al Tenedor de la Cuenta de Tesorería no será vinculante hasta comunicación fehaciente de la misma por parte de la Sociedad Gestora a la Agencia de Calificación. Asimismo, se comunicará en su caso, cuáles de las medidas se han aplicado o se aplicarán para cumplir con la Nueva Calificación Mínima del Tenedor de la Cuenta de Tesorería. Una vez comunicadas una Nueva Calificación Mínima, no podrá adoptarse otra Nueva Calificación Mínima. Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por la realización y formalización de las anteriores opciones serán por cuenta de BANKIA. BANKIA se compromete a realizar esfuerzos comerciales razonables para que la Sociedad Gestora pueda adoptar alguna de las opciones a) o b) anteriores con la calificación mínima requerida en dichas opciones, o adaptada, en su caso, a la Nueva Calificación Mínima. BANKIA asume el compromiso, a petición de la Sociedad Gestora, siempre que su deuda no subordinada y no garantizada posea la calificación mínima requerida anteriormente o, en su caso, la Nueva Calificación Mínima, de tener la Cuenta de Tesorería mediante la subrogación en el Contrato de Apertura de Cuenta de Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) en la posición de Tenedor de la Cuenta de Tesorería o, en su caso, mediante un nuevo contrato.
3.4.7.2 Módulo Adicional Párrafos 3º y 4º (Contrato de Agencia de	En el supuesto de que la deuda no subordinada y no garantizada del Agente de Pagos experimentara, en cualquier momento de la vida de la Emisión de los Bonos, un descenso en su calificación situándose por debajo de Baa3, según la escala de calificación de Moody's, la Sociedad Gestora, previo acuerdo con BANKIA, en un plazo máximo de treinta

Apartado	Descripción
Pagos)	(30) días, a contar desde el momento que tenga lugar cualquiera de dichas circunstancias, deberá, poner en práctica, alguna de las opciones descritas a continuación: a) Obtener de una entidad con calificación crediticia mínima de su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada de Baa3, según la escala de calificación de Moody's, un aval incondicional e irrevocable a primer requerimiento que garantice el pago al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, de los compromisos asumidos por el Agente de Pagos, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de calificación Baa3 de la deuda del Agente de Pagos. b) Revocar la designación del Agente de Pagos, procediendo a designar a otra entidad con calificación crediticia mínima de su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada de Baa3, según la escala de calificación de Moody's, que le sustituya antes de dar por resuelto el Contrato de Agencia de Pagos, o, en su caso, en virtud de un nuevo contrato de agencia de pagos, y sujeto a la comunicación previa a la Agencia de Calificación. No obstante lo establecido anteriormente, si BANKIA, con la finalidad exclusiva de que los Bonos de la Serie A como pudieran utilizarse como colateral elegible en operaciones de política monetaria frente al Banco Central Europeo, comunicase por escrito a la Sociedad Gestora que la calificación crediticia del Agente de Pagos debiera ser superior a la prevista anteriormente (la "Nueva Calificación Mínima del Agente de Pagos"), la Sociedad Gestora, previo acuerdo con BANKIA, a partir del momento de la recepción de la mencionada comunicación de BANKIA, deberá llevar a cabo alguna de las opciones anteriores, pero referidas a la Nueva Calificación Mínima que BANKIA hubiera comunicado a la Sociedad Gestora, en el caso de que la calificación del Agente de Pagos fuera inferior a la Nueva Calificación Mínima. La Nueva Calificación Mínima que sea requerida a petición de BANKIA al Agente de Pagos no será vinculante hasta comunicación fehaciente de la misma por parte de la Sociedad Gestora a la Agencia de Calificación. Asimismo, se comunicará en su caso, cuáles de las medidas se han aplicado o se aplicarán para cumplir con la Nueva Calificación Mínima del Agente de Pagos. Una vez comunicadas una Nueva Calificación Mínima, no podrá adoptarse otra Nueva Calificación Mínima. Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por la sustitución del Agente de Pagos serán por cuenta de BANKIA. BANKIA, desde el momento en que se dé el descenso de la calificación crediticia del Agente de Pagos, se compromete a realizar esfuerzos comerciales razonables para que la Sociedad Gestora pueda adoptar alguna de las opciones a) o b) anteriores con las calificaciones mínimas requeridas en dichas opciones, o adaptadas, en su caso, a las Nuevas Calificaciones Mínimas.

Y a los efectos legales oportunos, en Madrid, 2 de noviembre de 2012.

Mario Masiá Vicente
Director General

	Página
FACTORES DE RIESGO	5
DOCUMENTO DE REGISTRO DE VALORES DE TITULIZACIÓN	11
(Anexo VII del reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004)	
1. PERSONAS RESPONSABLES	11
1.1 Personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro.	11
1.2 Declaración de los responsables del contenido del Documento de Registro.	11
2. AUDITORES DE CUENTAS	11
2.1 Auditores del Fondo.	11
2.2 Criterios contables utilizados por el Fondo.	11
3. FACTORES DE RIESGO	12
4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR	12
4.1 Declaración de que el emisor se ha constituido como fondo de titulización	12
4.2 Nombre legal y profesional del emisor.	12
4.3 Lugar del registro del emisor y número de registro.	12
4.4 Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor.	12
4.4.1 Fecha de constitución del Fondo.	12
4.4.2 Periodo de actividad del Fondo.	13
4.4.3 Liquidación Anticipada del Fondo.	13
4.4.4 Extinción del Fondo.	15
4.5 Domicilio, personalidad jurídica y legislación aplicable al emisor.	16
4.5.1 Régimen fiscal del Fondo.	16
4.6 Capital autorizado y emitido por el emisor.	17
5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA	17
5.1 Breve descripción de las actividades principales del emisor.	17
5.2 Descripción general de las partes del programa de titulización.	18
6. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN	19
7. ACCIONISTAS PRINCIPALES	23
8. INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS	24
8.1 Declaración sobre inicio de operaciones y estados financieros del emisor anteriores a la fecha del Documento de Registro.	24
8.2 Información financiera histórica cuando un emisor haya iniciado operaciones y se hayan realizado estados financieros.	24
8.2 bis Información financiera histórica para emisiones de valores con denominación individual igual o superior a 50.000 euros.	24
8.3 Procedimientos judiciales y de arbitraje.	24
8.4 Cambio adverso importante en la posición financiera del emisor.	24

9.	INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS	25
9.1	Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.	25
9.2	Información procedente de terceros.	25
10.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA	25
10.1	Documentos para consulta.	25
	NOTA DE VALORES	26
	(Anexo XIII del reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004)	
1.	PERSONAS RESPONSABLES	26
1.1	Personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores.	26
1.2	Declaración de los responsables de la Nota de Valores.	26
2.	FACTORES DE RIESGO	26
3.	INFORMACIÓN FUNDAMENTAL	27
3.1	Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la oferta.	27
4.	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y ADMITIRSE A COTIZACIÓN	27
4.1	Importe total de los valores.	27
4.2	Descripción del tipo y clase de los valores.	28
4.3	Legislación según la cual se crean los valores.	28
4.4	Indicación de si los valores son nominativos o al portador y si están en forma de título o anotación en cuenta.	28
4.5	Divisa de la emisión.	29
4.6	Clasificación de los valores según la subordinación.	29
4.7	Descripción de los derechos vinculados a los valores.	30
4.7.1	General	30
4.8	Tipo de interés nominal y disposiciones relativas al pago de los intereses.	30
4.8.1	Tipo de interés nominal de los Bonos.	30
4.8.2	Fechas, lugar, entidades y procedimiento para el pago de los intereses.	33
4.9	Fecha de vencimiento y amortización de los valores.	33
4.10	Indicación del rendimiento.	37
4.10.1	Vida media, rendimiento o rentabilidad, duración y vencimiento final estimados de los Bonos.	38
4.11	Representación de los tenedores de los valores.	41
4.12	Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones para la emisión de los valores.	41
4.13	Fecha de emisión de los valores.	42
4.14	Restricciones sobre la libre transmisibilidad de los valores.	42
5.	ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN	43
5.1	Mercado en el que se negociarán los valores.	43
5.2	Agente de pagos y entidades depositarias.	43
6.	GASTOS DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN	43
7.	INFORMACIÓN ADICIONAL	43
7.1	Declaración de la capacidad en que han actuado los asesores relacionados con la emisión que se mencionan en la Nota de Valores.	43
7.2	Otra información de la Nota de Valores que haya sido auditada o revisada por auditores.	44
7.3	Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.	44
7.4	Información procedente de terceros.	44
7.5	Ratings o calificaciones asignados a los valores por agencias de calificación.	44

MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES DE TITULIZACIÓN	47
(Anexo VIII del reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004)	
1. VALORES.	47
1.1 Denominación mínima de una emisión.	47
1.2 Confirmación de que la información relativa a una empresa o deudor que no participen en la emisión se ha reproducido exactamente.	47
2. ACTIVOS SUBYACENTES	47
2.1 Confirmación sobre la capacidad de los activos titulizados de producir los fondos pagaderos a los valores.	47
2.2 Activos que respaldan la emisión.	47
2.2.1 Jurisdicción legal por la que se rigen los activos que van a ser titulizados.	48
2.2.2 Características generales de los deudores.	48
2.2.3 Naturaleza legal de los activos que van a ser titulizados.	58
2.2.4 Fecha o fechas de vencimiento o expiración de los activos.	58
2.2.5 Importe de los activos.	58
2.2.6 Ratio del saldo vivo del principal sobre el valor de tasación o el nivel de sobrecolateralización.	58
2.2.7 Método de creación de los activos.	59
2.2.8 Indicación de declaraciones y garantías dadas al emisor en relación con los activos.	65
2.2.9 Sustitución de los activos titulizados.	68
2.2.10 Pólizas de seguros relevantes relativas a los activos titulizados.	70
2.2.11 Información relativa a los deudores en los casos en los que los activos titulizados comprendan obligaciones de 5 o menos deudores que sean personas jurídicas o si un deudor representa el 20% o más de los activos o si un deudor supone una parte sustancial de los activos.	70
2.2.12 Detalle de la relación, si es importante para la emisión, entre el emisor, el garante y el deudor.	70
2.2.13 Si los activos comprenden valores de renta fija, descripción de las condiciones principales.	70
2.2.14 Si los activos comprenden valores de renta variable, descripción de las condiciones principales.	70
2.2.15 Si los activos comprenden valores de renta variable que no se negocien en un mercado regulado o equivalente en el caso de que representen más del diez (10) por ciento de los activos titulizados, descripción de las condiciones principales.	70
2.2.16 Informes de valoración de la propiedad y los flujos de tesorería/ingresos en los casos en que una parte importante de los activos esté asegurada por bienes inmuebles.	70
2.3 Activos activamente gestionados que respaldan la emisión.	70
2.4 Declaración en el caso de que el emisor se proponga emitir nuevos valores respaldados por los mismos activos y descripción de cómo se informará a los tenedores de esa clase.	70
3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA	71
3.1 Descripción de la estructura de la operación.	71
3.2 Descripción de las entidades que participan en la emisión y de las funciones que deben ejercer.	71
3.3 Descripción del método y de la fecha de venta, transferencia, novación o asignación de los activos o de cualquier derecho y/u obligación en los activos al emisor.	72
3.4 Explicación del flujo de fondos.	75
3.4.1 Cómo los flujos de los activos servirán para cumplir las obligaciones del emisor con los tenedores de los valores.	75
3.4.2 Información sobre toda mejora de crédito.	76
3.4.2.1 Descripción de la mejora de crédito.	76
3.4.2.2 Fondo de Reserva.	76
3.4.3 Detalles de cualquier financiación subordinada.	77

3.4.3.1	Préstamo para Gastos Iniciales.	77
3.4.3.2	Préstamo Subordinado.	78
3.4.3.3	Subordinación de los Bonos de la Serie B y de la Serie C.	78
3.4.4	Parámetros para la inversión de excedentes temporales de liquidez y partes responsables de tal inversión.	79
3.4.4.1	Cuenta de Tesorería.	79
3.4.5	Cobro por el Fondo de los pagos relativos a los activos.	80
3.4.6	Orden de prelación de pagos efectuados por el emisor.	81
3.4.6.1	Origen y aplicación de fondos en la Fecha de Desembolso de los Bonos hasta la primera Fecha de Pago, excluida.	81
3.4.6.2	Origen y aplicación de fondos a partir de la primera Fecha de Pago, incluida, y hasta la última Fecha de Pago o la liquidación del Fondo, excluida. Orden de Prolación de Pagos.	81
3.4.6.3	Orden de Prolación de Pagos de Liquidación del Fondo.	84
3.4.6.4	Margen de Intermediación Financiera.	85
3.4.7	Otros acuerdos de los que dependen los pagos de intereses y del principal a los inversores.	86
3.4.7.1	Agencia de Pagos de la Emisión de Bonos.	86
3.5	Nombre, dirección y actividades económicas significativas del originador de los activos que se titulan.	87
3.6	Rendimiento y/o reembolso de los valores relacionados con otros que no son activos del emisor.	88
3.7	Administrador, agente de cálculo o equivalente.	88
3.7.1	Gestión, administración y representación del Fondo y de los titulares de los valores.	88
3.7.2	Administración y custodia de los activos titulizados.	91
3.8	Nombre, dirección y breve descripción de cualquier contrapartida por operaciones de permuta, de crédito, liquidez o de cuentas.	100
4.	INFORMACIÓN POST EMISIÓN	101
	GLOSARIO DE DEFINICIONES	105

El presente documento constituye un folleto informativo (el “**Folleto**”) registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, conforme a lo previsto en el Reglamento 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004, en su redacción vigente (“**Reglamento 809/2004**”), comprensivo de:

1. Una descripción de los principales factores de riesgo ligados al Emisor, a los valores y a los activos que respaldan la emisión (los “**Factores de Riesgo**”).
2. Un documento de registro de valores de titulización, elaborado siguiendo el esquema previsto en el Anexo VII del Reglamento 809/2004 (el “**Documento de Registro**”).
3. Una nota sobre los valores, elaborada siguiendo el esquema previsto en el Anexo XIII del Reglamento 809/2004 (la “**Nota de Valores**”).
4. Un módulo adicional a la Nota sobre los Valores, elaborado siguiendo el módulo previsto en el Anexo VIII del Reglamento 809/2004 (el “**Módulo Adicional**”).
5. Un glosario de definiciones.

FACTORES DE RIESGO

1 Riesgos derivados de la naturaleza jurídica y la actividad del Emisor.

a) Naturaleza del Fondo y obligaciones de la Sociedad Gestora.

PYME BANCAJA 8 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (el "**Fondo**" y/o el "**Emisor**") constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica que, de conformidad con el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo por el que se regulan los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulización (el "**Real Decreto 926/1998**"), es gestionado por una sociedad gestora, EUROPEA DE TITULIZACIÓN S.A. SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN (la "**Sociedad Gestora**" o "**EUROPEA DE TITULIZACIÓN**"). El Fondo sólo responderá de las obligaciones frente a sus acreedores con su patrimonio.

La Sociedad Gestora desempeñará para el Fondo aquellas funciones que se le atribuyen en el Real Decreto 926/1998, entre las que se incluye la defensa de los intereses de los titulares de los Bonos como gestora de negocios ajenos, sin que exista ningún sindicato de bonistas. De esta forma, la capacidad de defensa de los intereses de los titulares de los Bonos, depende de los medios de la Sociedad Gestora.

b) Sustitución forzosa de la Sociedad Gestora.

Conforme al artículo 19 del Real Decreto 926/1998, cuando la Sociedad Gestora hubiera sido declarada en concurso o cuando su autorización para actuar como sociedad gestora de fondos de titulización hubiera sido revocada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**"), deberá proceder a encontrar una sociedad gestora que la sustituya. Siempre que en este caso hubieran transcurrido cuatro meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución y no se hubiera encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión, se procederá a la liquidación anticipada del Fondo y a la amortización anticipada de los Bonos emitidos con cargo al mismo, de acuerdo con lo previsto en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto.

c) Limitación de acciones.

Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores del Fondo no dispondrán de acción alguna contra los Deudores de los Préstamos que hayan incumplido sus obligaciones de pago o contra la Entidad Cedente, siendo la Sociedad Gestora, como representante del Fondo, quien ostentará dicha acción.

Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores del Fondo no dispondrán de acción alguna frente al Fondo ni frente a la Sociedad Gestora, en caso de impago de cantidades adeudadas por el Fondo que sea consecuencia de la existencia de morosidad, o, en su caso, de amortización anticipada de los Préstamos, del incumplimiento de la Entidad Cedente de sus obligaciones o de las contrapartes de las operaciones contratadas en nombre y por cuenta del Fondo, o por insuficiencia de las operaciones financieras de protección para atender el servicio financiero de los Bonos de cada Serie.

Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores del Fondo no dispondrán de más acciones contra la Sociedad Gestora que las derivadas del incumplimiento de sus obligaciones o inobservancia de lo dispuesto en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto. Dichas acciones deberán resolverse en el juicio declarativo ordinario que corresponda según la cuantía de la reclamación.

d) Aplicabilidad de la Ley Concursal

Tanto CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA (la "**Entidad Cedente**" o "**BANCAJA**") como la Sociedad Gestora del Fondo como el resto de contrapartes de los contratos suscritos por el Fondo pueden ser declarados en concurso.

En virtud de la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de Entidades de Crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria (la "**Ley 3/1994**"), la cesión al Fondo de los derechos de crédito de los Préstamos Hipotecarios mediante la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y de los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios sólo podrá ser rescindida o impugnada al amparo de lo previsto en el artículo 71 de la Ley Concursal, por la administración concursal, que tendrá que demostrar la existencia de fraude.

No obstante lo anterior, en el caso de que se apreciase que la escritura pública de constitución cumple las condiciones señaladas en la Disposición Adicional 3ª de la Ley 1/1999, la cesión al Fondo de los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios podría ser rescindible conforme al régimen general previsto en el artículo 71 de la Ley Concursal, que establece en su apartado 5 como especialidad, que en ningún caso podrán ser objeto de rescisión los actos ordinarios de la actividad empresarial de la Entidad Cedente realizados en condiciones normales.

En caso de concurso de la Sociedad Gestora, ésta deberá ser sustituida por otra sociedad gestora conforme a lo previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998.

e) Incumplimiento de contratos por terceros

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribirá contratos con terceros para la prestación de ciertos servicios en relación con la operativa del Fondo y con los Bonos.

Los titulares de los Bonos podrían verse perjudicados en el caso de que cualquiera de las contrapartes incumpliera las obligaciones asumidas en virtud de cualquiera de los contratos anteriores. No obstante, se han previsto determinados mecanismos en estos contratos con el objeto de mitigar estos posibles incumplimientos, como son las opciones a llevar a cabo en los supuestos de descenso de la calificación de algunas de estas contrapartes, y que se describen a lo largo del presente Folleto. Todo ello, sin perjuicio de las consecuencias legales que conllevaría cualquier incumplimiento de las correspondientes contrapartes, de conformidad con lo previsto en legislación española.

2 Riesgos derivados de los valores.

a) Precio de la emisión.

La Emisión de Bonos se realiza con la intención de ser suscrita en su integridad por la Entidad Cedente con el objeto de disponer de activos líquidos que puedan ser utilizados como garantía en operaciones con el Eurosistema o ser enajenados posteriormente en el mercado, y, en consecuencia, las condiciones de Emisión de Bonos no constituyen una estimación de los precios a que estos instrumentos podrían venderse en el mercado secundario ni de las valoraciones que, eventualmente, pueda realizar el Eurosistema a efectos de su utilización como instrumentos de garantía en sus operaciones de préstamo al sistema bancario.

b) Liquidez.

Dado que la Entidad Cedente suscribirá íntegramente la Emisión de Bonos e incluso en caso de que en el futuro enajenase total o parcialmente la Emisión de Bonos, no existe garantía de que llegue a producirse en el mercado una negociación de los Bonos con una frecuencia o volumen mínimo.

Asimismo, no existe el compromiso de que alguna entidad vaya a intervenir en la contratación secundaria, dando liquidez a los Bonos mediante el ofrecimiento de contrapartida.

Además, en ningún caso el Fondo podrá recomprar los Bonos a los titulares de éstos, aunque sí podrán ser amortizados anticipadamente en su totalidad en el caso de la Liquidación Anticipada del Fondo, en los términos establecidos en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

c) Rendimiento.

El cálculo del rendimiento (tasa interna de rentabilidad) de los Bonos de cada Serie que se recoge en el apartado 4.10 de la Nota de Valores está sujeto, entre otras, a hipótesis de tasas de amortización anticipada y de morosidad de los Préstamos que pueden no cumplirse, así como los tipos de interés futuros del mercado, dado el carácter variable del Tipo de Interés Nominal de cada Serie.

d) Duración.

El cálculo de la vida media y de la duración de los Bonos de cada Serie que se recoge en el apartado 4.10 de la Nota de Valores está sujeto al cumplimiento de la amortización de los Préstamos y a hipótesis de tasas de amortización anticipada de los Préstamos que pueden no cumplirse. El cumplimiento de la amortización de los Préstamos está influido por una variedad de factores económicos y sociales tales como los tipos de interés del mercado, la situación económica de los Deudores y el nivel general de la actividad económica, que impiden su previsibilidad.

e) Intereses de demora.

En ningún caso la existencia de retrasos en el pago de los intereses o en el reembolso del principal a los titulares de los Bonos de cualquiera de las Series dará lugar al devengo de intereses adicionales o de demora a su favor.

f) Subordinación de los Bonos.

Los Bonos de la Serie B se encuentran postergados en el pago de intereses respecto a los Bonos de la Serie A, de conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos y en Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Los Bonos de la Serie C se encuentran a su vez postergados en el pago de intereses respecto a los Bonos de la Serie A y de la Serie B, de conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos y en Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Los Bonos de la Serie B se encuentran postergados en el reembolso del principal respecto a los Bonos de la Serie A salvo lo estipulado en el apartado 4.9.3.5 de la Nota de Valores en relación con las Condiciones para la Amortización a Prorrata del principal de las Series A, B y C, de conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos y en Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Los Bonos de la Serie C se encuentran a su vez postergados en el reembolso de principal respecto a los Bonos de la Serie A y de la Serie B, salvo lo estipulado en el apartado 4.9.3.5 de la Nota de Valores en relación con las Condiciones para la Amortización a Prorrata del principal de las Series A, B y C, de conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos y en Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. No obstante, no existe ninguna seguridad de que estas reglas de subordinación protejan a los titulares de los Bonos de las Series A, B y C del riesgo de pérdida.

Las reglas de subordinación entre las distintas Series se establecen en el Orden de Prelación de Pagos y en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación de acuerdo con el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional.

g) Diferimiento de intereses.

El presente Folleto y el resto de documentación complementaria relativa a los Bonos prevén el diferimiento del pago de intereses de los Bonos de las Series B y C en el caso de que se den las circunstancias previstas en el apartado 3.4.6.2.1.2 del Módulo Adicional.

Los intereses de los Bonos de la Serie A no están sujetos a estas reglas de diferimiento de intereses.

h) Calificación de los Bonos.

El riesgo crediticio de los Bonos emitidos con cargo al Fondo ha sido objeto de evaluación por Moody's Investors Service España, S.A. (la "**Agencia de Calificación**").

Las calificaciones finales asignadas pueden ser revisadas, suspendidas o retiradas en cualquier momento por la Agencia de Calificación a la vista de cualquier información que llegue a su conocimiento.

Estas calificaciones no constituyen y no podrían en modo alguno interpretarse como una invitación, recomendación o incitación dirigida a los inversores para que lleven a cabo cualquier tipo de operación sobre los Bonos y, en particular, a adquirir, conservar, gravar o vender dichos Bonos.

i) No confirmación de las calificaciones.

La no confirmación, antes de las 14:00 horas (hora CET) del 30 de julio de 2009, de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por la Agencia de Calificación constituirá un supuesto de resolución de la constitución del Fondo y de la Emisión de los Bonos.

3 Riesgos derivados de los activos que respaldan la emisión.

a) Riesgo de impago de los Préstamos.

Los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo correrán con el riesgo de impago de los Préstamos agrupados en el Fondo.

BANCAJA, como Entidad Cedente, no asumirá responsabilidad alguna por el impago de los Deudores, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos. BANCAJA, de acuerdo con el artículo 348 del Código de Comercio, responderá ante el Fondo exclusivamente de la existencia y legitimidad de los Préstamos en los términos y condiciones declarados en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto, así como de la personalidad con la que efectúa la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca sobre los Préstamos Hipotecarios y la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios. Tampoco asumirá en cualquier otra forma, responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales, ni incurrirá en pactos de recompra de los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios ni de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, excepto los compromisos que se recogen en el apartado 2.2.9 del Módulo Adicional relativos a la sustitución o reembolso de los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca cuando alguno de ellos no se ajustasen, en el momento de la constitución del Fondo, a las declaraciones contenidas en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional.

b) Responsabilidad limitada.

Los Bonos emitidos por el Fondo no representan ni constituyen una obligación de BANCAJA ni de la Sociedad Gestora. No existen otras garantías concedidas por entidad pública o privada alguna, incluyendo BANCAJA, la Sociedad Gestora, y cualquier empresa afiliada o participada por cualquiera de las anteriores.

c) Protección limitada.

En el caso de que los impagos de los Préstamos alcanzaran un nivel elevado se podría reducir, o incluso agotar, la protección limitada contra las pérdidas de los Préstamos de la que disfrutaban diferenciadamente los Bonos de cada Serie como resultado de la existencia de las operaciones de mejora de crédito descritas en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional.

El grado de subordinación en el pago de intereses y de reembolso de principal entre los Bonos de las diferentes Series que se deriva del Orden de Prelación de Pagos y del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, constituye un mecanismo de protección diferenciada entre las distintas Series respectivamente.

d) Riesgo de amortización anticipada de los Préstamos.

Los Préstamos serán amortizados anticipadamente cuando los Deudores de los Préstamos reembolsen anticipadamente la parte del capital pendiente de amortizar o en caso de ser subrogada BANCAJA en los correspondientes Préstamos por otra entidad financiera habilitada al efecto o en virtud de cualquier otra causa que produzca el mismo efecto.

El riesgo que supondrá dicha amortización anticipada se traspasará trimestralmente, en cada Fecha de Pago, a los titulares de los Bonos mediante la amortización parcial de los mismos, de acuerdo con lo previsto en las condiciones de amortización de cada una de las Series y en las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización en cada Fecha de Pago que se recogen en los apartados 4.9.2 y 4.9.3.5 de la Nota de Valores.

e) Morosidad

Para el cálculo de los importes y datos que figuran en los cuadros del apartado 4.10 de la Nota de Valores se ha asumido la tasa de morosidad hipotecaria de BANCAJA a 31 de marzo de 2009 (5,31%) y, en todo caso, el resto de hipotéticos valores mencionados al principio del mencionado apartado. Con esta tasa de morosidad: (i) no entraría en funcionamiento lo estipulado en el apartado 4.9.3.5 de la presente Nota de Valores en relación con las Condiciones para la Amortización a Prorrata del principal de las Series B y C; ni (ii) se produciría la reducción del Fondo de Reserva Requerido, conforme a lo estipulado en el apartado 3.4.2.2 del Módulo Adicional.

f) Concentración en la fecha de formalización de los préstamos seleccionados.

Tal y como se describe en el apartado 2.2.2 d) del Módulo Adicional, los préstamos seleccionados que integran la cartera seleccionada y que fueron formalizados en los años 2007, 2008 y 2009 constituyen el 89,18%, en términos de principal pendiente de vencer, del total de la cartera seleccionada. La antigüedad media ponderada de la cartera es de 18,59 meses al 30 de junio de 2009, fecha de selección de la cartera seleccionada.

g) Concentración geográfica.

Los préstamos seleccionados a 30 de junio de 2009 para su cesión al Fondo en su constitución cuyos domicilios de los deudores se encuentran ubicados en la Comunidad Valenciana suponen un número de 1.377 (el 55,06% del total), cuyo principal pendiente de vencer asciende a 336.842.998,59 euros (el 53,43% del total), tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.n) del Módulo Adicional.

Dado este nivel de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sustancial sobre la Comunidad Valenciana podría afectar a los pagos de los Préstamos que respaldan la Emisión de Bonos.

h) Concentración por deudor.

Tal y como se describe en el apartado 2.2.2.a) del Módulo Adicional, el deudor por mayor importe del conjunto de deudores supone un 1,00%, en términos de principal pendiente, del total de préstamos seleccionados a 30 de junio de 2009 para su cesión al Fondo en su constitución. El conjunto formado por los diez deudores por mayores importes supone el 7,89% de dicho total.

Dados estos niveles de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sobre estos deudores pudiera afectar a los pagos de los Préstamos que respaldan la Emisión de Bonos.

i) Concentración sectorial.

Los préstamos seleccionados a 30 de junio de 2009 para su cesión al Fondo en su constitución correspondientes a deudores cuya actividad (CNAE) se enmarca en el sector construcción de edificios (un 22,41% del total en términos de principal pendiente) y actividades inmobiliarias (un 16,74% del total en términos de principal pendiente) suponen en conjunto un número de 736 préstamos (29,43% del total) con un principal pendiente de vencer de 246.798.052,21 euros (39,15% del total),

Dentro de los diez Deudores con mayor peso de la cartera de préstamos seleccionados a 30 de junio de 2009, los pertenecientes a los sectores 41 Construcción de edificios y 68 Actividades inmobiliarias son 7 Deudores con un total de 12 préstamos y con un principal pendiente de 36.013.314,37 euros (5,71% en términos de principal pendiente de la cartera seleccionada a 30 de junio de 2009).

De los 736 préstamos correspondientes a deudores cuya actividad se enmarca en los sectores construcción de edificios y actividades inmobiliarias, 74 préstamos (68.524.920,01 euros de principal pendiente a 30 de junio de 2009 que representan un 10,87% del total de la cartera de préstamos seleccionados en términos de principal pendiente) están garantizados por hipoteca inmobiliaria correspondiente a suelo rústico o urbano. El total de préstamos seleccionados garantizados por hipoteca inmobiliaria correspondiente a suelo rústico o urbano (106 préstamos con un principal pendiente de 86.123.263,61 euros a 30 de junio de 2009) representan el 13,66%, en términos de principal pendiente, del total de la cartera seleccionada a 30 de junio de 2009.

Dados estos niveles de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sustancial sobre las actividades de construcción de edificios y actividades inmobiliarias pudiera afectar a los pagos de los Préstamos que respaldan la Emisión de Bonos.

j) Sistema de amortización de los préstamos seleccionados.

Los préstamos seleccionados a 30 de junio de 2009 para su cesión al Fondo en su constitución cuyo sistema de amortización se corresponde a amortización única al vencimiento (*bullet*) suponen un número de 80 (el 3,20% del total), cuyo principal pendiente de vencer asciende a 89.315.447,82 euros (el 14,17% del total), tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.I) del Módulo Adicional.

La periodicidad de los cuotas de intereses de estos 80 préstamos seleccionados es: mensual (48 préstamos), trimestral (30 préstamos) y semestral (2 préstamos).

k) Hipótesis sobre la cartera de préstamos seleccionados.

Las hipótesis asumidas en el presente Folleto en cuanto al comportamiento de los préstamos seleccionados (tasas de amortización anticipada, morosidad, fallidos, etc.), son meramente teóricas y a efectos ilustrativos, lo cual supone, en todo caso, que dichas hipótesis puedan diferir de las reales en el futuro.

DOCUMENTO DE REGISTRO DE VALORES

(Anexo VII del reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004)

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Personas responsables de la información que figura en del Documento de Registro.

D. Mario Masiá Vicente, actuando en nombre y en representación de EUROPEA DE TITULIZACIÓN S.A. SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN (la "**Sociedad Gestora**"), entidad promotora de PYME BANCAJA 8 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento de Registro.

D. Mario Masiá Vicente, Director General de la Sociedad Gestora en virtud de las facultades conferidas por el Consejo de Administración en sus reuniones de 19 de enero de 1993 y 28 de enero de 2000, y actúa expresamente para la constitución del Fondo en virtud de las facultades otorgadas por la Comisión Delegada del Consejo de Administración el 30 de junio de 2009.

1.2 Declaración de los responsables del contenido del Documento de Registro.

D. Mario Masiá Vicente declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para asegurar que es así, la información contenida en el presente Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. AUDITORES DE CUENTAS

2.1 Auditores del Fondo.

De conformidad con lo previsto en el apartado 4.4.2 del presente Documento de Registro, el Fondo carece de información financiera histórica.

Las cuentas anuales del Fondo serán objeto de verificación y revisión anualmente por auditores de cuentas. Las cuentas anuales del Fondo y el informe de auditoría de las mismas serán depositados en el Registro Mercantil y en la CNMV.

La Sociedad Gestora procederá a designar, por períodos máximos de tres (3) años, al auditor de cuentas que lleve a cabo, durante ese período de tiempo, la auditoría de las cuentas anuales del Fondo, informando de tal designación a la CNMV. La designación de un auditor de cuentas durante un periodo determinado no imposibilitará su designación para los periodos posteriores, respetando, en todo caso, las disposiciones legales vigentes en dicha materia. La Sociedad Gestora procederá a la comunicación a la CNMV de tal designación.

2.2 Criterios contables utilizados por el Fondo.

Los ingresos y gastos se reconocerán por el Fondo siguiendo los principios contables aplicables vigentes en cada momento, siendo actualmente los recogidos, principalmente, en la Circular 2/2009 de 25 de marzo de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.

El ejercicio económico del Fondo coincidirá con el año natural. Sin embargo y por excepción, el primer ejercicio económico se iniciará en la fecha de constitución del Fondo, y el último ejercicio económico finalizará en la fecha en que tenga lugar la extinción del Fondo.

3. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo ligados al Emisor se describen en el apartado 1 de la sección anterior de Factores de Riesgo del presente Folleto.

4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

4.1 Declaración de que el Emisor se ha constituido como fondo de titulización.

El Emisor es un fondo de titulización de activos de carácter cerrado que se constituirá conforme a la legislación española.

4.2 Nombre legal y profesional del Emisor.

La denominación del Emisor es "PYME BANCAJA 8 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS" y para su identificación, también podrán ser utilizados indistintamente las siguientes denominaciones abreviadas:

- PYME BANCAJA 8 FTA
- PYME BANCAJA 8 F.T.A.

4.3 Lugar del registro del Emisor y número de registro.

El lugar de registro del Fondo es España en la CNMV. El Fondo ha sido inscrito en los Registros Oficiales de la CNMV.

Registro Mercantil

Se hace constar que ni la constitución del Fondo, ni los Bonos que se emitan con cargo a su activo, serán objeto de inscripción en el Registro Mercantil, a tenor de la facultad potestativa contenida en el artículo 5.4 del Real Decreto 926/1998.

4.4 Fecha de constitución y período de actividad del Emisor.

4.4.1 Fecha de constitución del Fondo.

La Sociedad Gestora junto con BANCAJA, como Entidad Cedente de los derechos de crédito de los Préstamos, procederá a otorgar el día 29 de julio de 2009 la escritura pública de constitución de PYME BANCAJA 8 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, cesión por BANCAJA al Fondo de derechos de crédito de Préstamos no Hipotecarios y de derechos de crédito de Préstamos Hipotecarios, estos últimos mediante la emisión de Certificados de Transmisión Hipoteca, y emisión por el Fondo de Bonos de Titulización (la "**Escritura de Constitución**"), en los términos previstos en el artículo 6 del Real Decreto 926/1998.

La Sociedad Gestora manifiesta que el contenido de la Escritura de Constitución coincidirá con el proyecto de Escritura de Constitución que ha entregado a la CNMV, sin que, en ningún caso, los términos de la Escritura de Constitución contradigan, modifiquen, alteren o invaliden el contenido del presente Folleto, sin perjuicio de la necesidad de cumplimentación de los datos e importes correspondientes de los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca sobre los Préstamos Hipotecarios que se cedan o se emitan y suscriban, respectivamente, en virtud de la Escritura de Constitución.

La Escritura de Constitución podrá ser modificada en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/1992. En cualquier caso, tales actuaciones requerirán la comunicación previa de la Sociedad Gestora a la CNMV, acreditando el cumplimiento de los requisitos establecidos en el mencionado artículo 7, y su notificación a la Agencia de Calificación, y siempre que, con tales actuaciones, no se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación. Una vez comprobado por la CNMV el cumplimiento de los requisitos legales para la modificación, la Sociedad Gestora otorgará la escritura de modificación correspondiente y aportará a la CNMV una copia autorizada de la misma. La modificación de la Escritura de Constitución será comunicada por la Sociedad Gestora a la Agencia de Calificación y será difundida por la Sociedad Gestora a través de la información pública periódica del Fondo, publicándose en la página *web* de la Sociedad Gestora. La Escritura de Constitución también podrá ser objeto de subsanación a instancia de la CNMV.

4.4.2 Periodo de actividad del Fondo.

La actividad del Fondo se iniciará en el día de otorgamiento de la Escritura de Constitución.

La duración del Fondo será hasta el 18 de marzo de 2052 o, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil (la "**Fecha de Vencimiento Final**"), salvo que con anterioridad se hubiera procedido a la Liquidación Anticipada que se contempla en el apartado 4.4.3 del presente Documento de Registro o concurriera cualquiera de los supuestos contemplados en el apartado 4.4.4 del presente Documento de Registro.

4.4.3 Liquidación Anticipada del Fondo.

4.4.3.1 La Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, estará facultada para proceder a la liquidación anticipada (la "**Liquidación Anticipada**") del Fondo y con ello a la amortización anticipada de la totalidad de la Emisión de Bonos (la "**Amortización Anticipada**") en cualquiera de los siguientes supuestos (los "**Supuestos de Liquidación Anticipada**"):

- (i) Cuando el importe del Saldo Vivo de los Préstamos pendientes de reembolso sea inferior al diez (10) por ciento del Saldo Vivo inicial de los Préstamos en la constitución del Fondo, y siempre que puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad las obligaciones de pago derivadas de los Bonos de cada Serie pendientes de reembolso de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Se entenderá, en todo caso, como obligaciones de pago derivadas de los Bonos de cada Serie en la fecha de Liquidación Anticipada del Fondo, el Saldo de Principal Pendiente de la Serie en esa fecha más los intereses devengados y no pagados hasta esa fecha, cantidades que a todos los efectos legales se reputarán en esa fecha, vencidas y exigibles.

- (ii) Cuando por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole ajeno al desenvolvimiento propio del Fondo, se produjera una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11.b) del Real Decreto 926/1998. Se incluyen en este supuesto circunstancias tales como la existencia de una modificación en la normativa o desarrollos legislativos complementarios, el establecimiento de obligaciones de retención o demás situaciones que de modo permanente pudieran afectar al equilibrio financiero del Fondo.
- (iii) Obligatoriamente, en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso y/o cuando su autorización para actuar como sociedad gestora de fondos de titulización hubiera sido revocada por la CNMV y, habiendo transcurrido el plazo que reglamentariamente estuviera establecido al efecto o, en su defecto, cuatro meses, sin haber sido designada una nueva sociedad gestora, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.7.1.3 del Módulo Adicional del presente Folleto.
- (iv) Cuando habiendo transcurrido al menos un (1) año desde la constitución del Fondo, la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de la totalidad de los tenedores de los Bonos de todas y cada una de las Series y de todas las contrapartes de los contratos en vigor con el Fondo, tanto en relación al pago de cantidades que dicha Liquidación Anticipada implique como en relación al procedimiento en que vaya a llevarla a cabo.
- (v) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los Bonos emitidos o se prevea que se va a producir.
- (vi) Cuando hubieren transcurrido treinta y seis (36) meses desde la fecha del último vencimiento de los Préstamos, aunque tuvieran débitos vencidos pendientes de cobro.

4.4.3.2 Serán requisitos necesarios para proceder a dicha Liquidación Anticipada del Fondo, los siguientes:

- (i) Que se proceda a la comunicación a los tenedores de los Bonos, en la forma prevista en el apartado 4.1.3.2 del Módulo Adicional y con una antelación de al menos quince (15) Días Hábiles, del acuerdo de la Sociedad Gestora de proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo.
- (ii) Que la Sociedad Gestora haya puesto previamente en conocimiento de la CNMV y de la Agencia de Calificación dicha comunicación.
- (iii) La comunicación del acuerdo de la Sociedad Gestora de proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo deberá contener la descripción (i) del supuesto o supuestos por los que se procede a la Liquidación Anticipada del Fondo, (ii) del procedimiento para llevarla a cabo, y (iii) la forma en que se va a proceder para atender y cancelar las obligaciones de pago derivadas de los Bonos de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

4.4.3.3 Con el objeto de que el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, lleve a cabo la Liquidación Anticipada del Fondo y la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos, la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo:

- (i) Procederá a vender los derechos de crédito de los Préstamos remanentes en el Fondo a un precio de valor de mercado razonable, inicialmente no inferior a la suma del principal pendiente de reembolso más los intereses devengados y no cobrados de los Préstamos correspondientes, sin perjuicio de lo previsto en el apartado (iv) siguiente.
- (ii) Procederá a cancelar aquellos contratos que no resulten necesarios para el proceso de liquidación del Fondo.
- (iii) Estará facultada para concertar una línea de crédito, con una entidad con calificación crediticia mínima de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de P-1, según la calificación de Moody's, o un préstamo que se destinará íntegramente a la amortización anticipada de los Bonos de las Series pendientes de reembolso. El pago de los gastos financieros devengados y el reembolso del principal de la línea de crédito o del préstamo se efectuará de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.
- (iv) Finalmente, tanto porque las actuaciones anteriores fueran insuficientes como por la existencia de derechos de crédito de los Préstamos u otros activos remanentes en el Fondo, la Sociedad Gestora procederá a venderlos para lo que recabará oferta de al menos cinco (5) entidades que, a su juicio, puedan dar valor de mercado razonable. La Sociedad Gestora estará obligada a aceptar la mejor oferta recibida por los Préstamos y activos ofertados. Para la fijación del valor de mercado razonable, la Sociedad Gestora podrá obtener los informes de valoración que juzgue necesarios.

En las actuaciones (i), (iii) y (iv) anteriores, la Entidad Cedente gozará de un derecho de tanteo, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora, de tal forma que podrá adquirir voluntariamente con preferencia a terceros los derechos de crédito de los Préstamos y otros activos remanentes que permanezcan en el activo del Fondo y/o podrá otorgar al Fondo, si fuera el caso, la línea de crédito o el préstamo destinado a la amortización anticipada de los Bonos de las Series pendientes de reembolso. Con tal finalidad, la Sociedad Gestora remitirá a la Entidad Cedente relación de los activos y de las ofertas recibidas de terceros, en su caso, pudiendo ésta hacer uso del mencionado derecho, respecto de todos los Préstamos y los activos remanentes ofertados por la Sociedad Gestora o de la línea de crédito o el préstamo, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la recepción de la mencionada comunicación y siempre que su oferta iguale, al menos, la mejor de las efectuadas, en su caso, por terceros. El anterior derecho de tanteo no implica, en ningún caso, un pacto o declaración de recompra de los derechos de crédito de los Préstamos y su ejercicio no está diseñado para proporcionar apoyo implícito a la titulización.

- 4.4.3.3 La Sociedad Gestora aplicará inmediatamente todas las cantidades que vaya obteniendo por la enajenación de los activos del Fondo al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y en el orden que corresponda de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, salvo las cantidades dispuestas, en su caso, de la línea de crédito o del préstamo concertado para la amortización anticipada de los Bonos de las Series pendientes de reembolso que serán aplicadas a atender las obligaciones de pago de los Bonos de estas Series.

4.4.4 Extinción del Fondo.

El Fondo se extinguirá en todo caso, una vez tramitado el correspondiente procedimiento jurídico, a consecuencia de las siguientes circunstancias:

- (i) Por la amortización íntegra de los Préstamos que agrupa.
- (ii) Por la amortización íntegra de los Bonos emitidos.
- (iii) Por la finalización del procedimiento de Liquidación Anticipada que se contempla en el apartado 4.4.3 anterior.
- (iv) En todo caso, por la liquidación definitiva del Fondo en la Fecha de Vencimiento Final el 18 de marzo de 2052 o, si éste no fuera un Día Hábil, el siguiente Día Hábil.
- (v) Por resolución de la constitución del Fondo en caso de que la Agencia de Calificación no confirmara cualesquiera de las calificaciones asignadas, con carácter provisional, como finales antes de las 14:00 horas (hora CET) del 30 de julio de 2009. En este caso, la Sociedad Gestora resolverá la constitución del Fondo, la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios, la emisión y suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y la Emisión de Bonos.

En este caso, la resolución de la constitución del Fondo se pondrá en conocimiento de la CNMV tan pronto ésta fuera confirmada y se hará pública por el procedimiento señalado en el apartado 4.1.3.2 del Módulo Adicional. En el plazo máximo de un mes desde el acaecimiento de la causa de resolución, la Sociedad Gestora, otorgará acta notarial declarando liquidadas y resueltas las obligaciones del Fondo y extinguido el mismo. No obstante, la Sociedad Gestora del Fondo atenderá los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos exigibles con el Préstamo para Gastos Iniciales, cuyo contrato no quedará resuelto, sino que se cancelará una vez satisfechas las citadas obligaciones quedando subordinado el reintegro del principal al cumplimiento de las demás obligaciones contraídas por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.

En el supuesto de que a la liquidación del Fondo y una vez realizados los pagos debidos a los diferentes acreedores mediante la distribución de los Fondos Disponibles de Liquidación conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido, existiera algún remanente, éste será a favor de la Entidad Cedente en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora para la liquidación. En el caso de que el remanente no fuera una cantidad líquida, por corresponder a derechos de crédito de Préstamos que se encontrasen pendientes de resolución de procedimientos judiciales o extrajudiciales iniciados como consecuencia del impago por el Deudor del Préstamo, tanto su continuación como el producto de su resolución serán a favor de la Entidad Cedente.

En todo caso, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y representación del Fondo, no procederá a la extinción del Fondo y a la cancelación de su inscripción en los registros administrativos que corresponda hasta que no haya procedido a la liquidación de los Préstamos y de los activos remanentes del Fondo y a la distribución de los Fondos Disponibles de Liquidación siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Transcurrido un plazo de seis (6) meses desde la liquidación de los activos remanentes del Fondo y la distribución de los Fondos Disponibles de Liquidación, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial declarando (i) extinguido el Fondo, así como las causas que motivaron su extinción, (ii) el procedimiento de comunicación a los tenedores de los Bonos y a la CNMV llevado a cabo y (iii) la distribución de los Fondos Disponibles de Liquidación, siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación; lo que anunciará en un diario de difusión nacional y dará cumplimiento a los demás trámites administrativos que resulten procedentes. Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la CNMV.

4.5 Domicilio, personalidad jurídica y legislación aplicable al Emisor.

El Fondo carece de personalidad jurídica de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.1 del Real Decreto 926/1998, encomendándose a la Sociedad Gestora la constitución, administración y representación legal del mismo, así como en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores ordinarios del mismo.

El domicilio del Fondo corresponderá al mismo domicilio de la Sociedad Gestora:

- Calle: Lagasca número 120
- Población: Madrid
- Código postal: 28006
- País: España
- Teléfono: (34) 91 411 84 67

La constitución del Fondo se encuentra sujeta a la Ley española y en concreto se realiza de acuerdo con el régimen legal previsto por (i) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria (la "**Ley 19/1992**"), en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, (iii) la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al sistema financiero (la "**Ley 3/1994**"), en su redacción vigente, (iv) la Ley del Mercado de Valores vigente a la fecha de constitución del Fondo, (v) Ley 41/2007, de 8 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria ("**Ley 41/2007**"), (vi) el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero (el "**Real Decreto 716/2009**"), (vii) el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, (viii) el Reglamento CE Nº 809/2004 y (ix) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

4.5.1 Régimen fiscal del Fondo.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del artículo 1 del Real Decreto 926/1998; en el artículo 5.10 de la Ley 19/1992; en el artículo 7.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo; en el artículo 20.Uno.18º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido; en el artículo 59 k) del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio; en el artículo 45.I.B).15 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, y la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, las características propias más relevantes del régimen fiscal vigente del Fondo, en cada uno de los impuestos, son fundamentalmente las siguientes:

- (i) La constitución del Fondo, así como todas las operaciones realizadas por el mismo, están sujetas y exentas de la modalidad de "operaciones societarias" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- (ii) La emisión, suscripción, transmisión y amortización de los Bonos está no sujeta o exenta, según los casos, del Impuesto sobre el Valor Añadido y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- (iii) El Fondo está sujeto al Impuesto sobre Sociedades, determinando su base imponible conforme a lo dispuesto en el Título IV de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, y siendo de aplicación el tipo general vigente en cada momento que en la actualidad se encuentra fijado en el 30%, y sujeto a las normas comunes sobre deducciones en la cuota, compensación de pérdidas y demás elementos sustanciales de la configuración del impuesto.

- (iv) Los servicios de gestión y depósito prestados al Fondo están exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- (v) La cesión de los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios al Fondo y la emisión por BANCAJA y la suscripción por el Fondo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca son operaciones sujetas y exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- (vii) Al Fondo, a través de la Sociedad Gestora, le serán de aplicación el cumplimiento de las obligaciones de información establecidas por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/1985, de Coeficientes de Inversión, Recursos Propios y Obligaciones de Información de los Intermediarios Financieros, según las modificaciones introducidas por la Ley 23/2005 de 18 de noviembre, de reformas en materia tributaria para el impulso de la productividad y por la Ley 4/2008, de 23 de diciembre.

A la fecha de registro del presente Folleto, el procedimiento para cumplir con las citadas obligaciones de información ha sido desarrollado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio por el que se establecen obligaciones de información respecto de las participaciones preferentes y otros instrumentos de deuda y de determinadas rentas obtenidas por personas físicas residentes en la Unión Europea (el **"Real Decreto 1065/2007"**).

4.6 Capital autorizado y emitido por el emisor.

No aplicable.

5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA

5.1 Breve descripción de las actividades principales del Emisor.

La actividad del Fondo consiste en la suscripción de certificados de transmisión de hipoteca emitidos sobre préstamos hipotecarios y en la adquisición de un conjunto de derechos de crédito de préstamos no hipotecarios (ambos tipos de préstamos, los **"Préstamos"**) de titularidad de CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA concedidos a empresas (personas jurídicas) pequeñas y medianas (**"PYMES"**, conforme a los criterios de clasificación internos de la Entidad Cedente -facturación anual inferior o igual a 50 millones de euros-) no financieras domiciliadas en España (los **"Deudores"**), y en la emisión de bonos de titulización (los **"Bonos de Titulización"** o los **"Bonos"**) cuya suscripción se destinada a financiar la adquisición de los derechos de crédito de los Préstamos.

Los Préstamos se pueden clasificar atendiendo a las garantías accesorias en:

- (i) Préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria y, en su caso, con garantías adicionales de las especificadas en el apartado (ii) siguiente, formalizados en escritura pública (los **"Préstamos Hipotecarios"**).

La cesión de los derechos de crédito de los Préstamos Hipotecarios al Fondo se realizará mediante la emisión por BANCAJA y la suscripción por el Fondo de Certificados de Transmisión de Hipoteca con sujeción a lo establecido por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (la **"Ley 2/1981"**), por la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, en su redacción vigente, por el Real Decreto 716/2009 y conforme a los términos previstos en el apartado 3.3 del Módulo Adicional.

- (ii) Préstamos sin garantía especial y/o con garantías personales de terceros, formalizados en documento público que tienen aparejada ejecución (artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) (los **"Préstamos no Hipotecarios"**).

La cesión de los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios al Fondo se realizará directamente mediante venta por BANCAJA y adquisición por el Fondo, conforme a los términos previstos en el apartado 3.3 del Módulo Adicional.

En el presente Documento de Registro y en el resto del Folleto el término **"Préstamos"** se utilizará para hacer referencia conjuntamente a los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios y de los Préstamos Hipotecarios o a los Certificados de Transmisión de Hipoteca que instrumentan la cesión de los derechos de crédito de estos últimos.

Los ingresos por intereses y reembolso de los Préstamos percibidos por el Fondo se destinarán trimestralmente, en cada Fecha de Pago, al pago de intereses y reembolso de principal de los Bonos conforme a las condiciones concretas de cada una de las series (conjuntamente, las “Series” e individualmente, cada una de ellas, la “Serie”) en que se divide la Emisión de Bonos y al Orden de Prelación de Pagos que se establece para los pagos del Fondo.

Asimismo, el Fondo concierta, representado por la Sociedad Gestora, una serie de operaciones financieras y de prestación de servicios con el fin de consolidar la estructura financiera del Fondo, de aumentar la seguridad o regularidad en el pago de los Bonos, de cubrir los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de los Préstamos y el de los Bonos y, en general, posibilitar la transformación financiera que se opera en el patrimonio del Fondo entre las características financieras de los Préstamos y las características financieras de cada una de las Series de Bonos.

5.2 Descripción general de las partes del programa de titulización.

- EUROPEA DE TITULIZACIÓN, S.A., SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN (“EUROPEA DE TITULIZACIÓN”) es la Sociedad Gestora que constituirá, administrará y representará legalmente al Fondo.

EUROPEA DE TITULIZACIÓN es una sociedad gestora de fondos de titulización constituida en España que figura inscrita en el registro especial de la CNMV con el número 2.

NIF: A-805144 66 C.N.A.E.: 6612
Domicilio social: Calle Lagasca número 120, 28006 Madrid (España).

- CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA es la Entidad Cedente de los derechos de crédito de los Préstamos cedidos al Fondo en su constitución y será la Entidad Directora y la Entidad Suscriptora de la Emisión de Bonos y asume también la responsabilidad del contenido de la Nota de Valores.

De las funciones y actividades que pueden llevar a cabo las Entidades Directoras conforme al artículo 35.1 del Real Decreto 1310/2005, BANCAJA ha realizado el diseño de las condiciones financieras del Fondo y de la Emisión de Bonos. Además asume las funciones del artículo 35.3 del mismo Real Decreto.

Asimismo, BANCAJA será contraparte del Fondo en los Contratos de Apertura de Préstamo para Gastos Iniciales, de Préstamo Subordinado, de Administración de los Préstamos y Depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y de Intermediación Financiera.

BANCAJA es una Caja de Ahorros constituida en España que figura inscrita en el Registro Mercantil de Castellón al tomo 532, libro 99 de la Sección General, hoja CS-2749, folio 1, inscripción 1ª, y en el Registro Especial de Cajas de Ahorro Popular del Banco de España con el número 49 siendo su número de codificación el 2077.

NIF: G-46/002804 C.N.A.E.: 6419
Domicilio social: Caballeros número 2, 12001 Castellón (España).
Sedes operativas centrales: Cardenal Benlloch número 67, 46021 Valencia (España).

Calificaciones de la deuda no subordinada y no garantizada a corto y a largo plazo de BANCAJA asignadas por la Agencia de Calificación, vigentes a la fecha de registro del presente Folleto:

	Calificaciones de Moody's
Corto plazo	P-2 (Junio de 2009)
Largo plazo	A3 (Junio de 2009)
Perspectiva (<i>outlook</i>)	Negativa

- CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID (“CAJA MADRID”) será contraparte del Fondo en los Contratos de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) y de Agencia de Pagos.

CAJA MADRID es una Caja de Ahorros constituida en España inscrita en el Registro Especial de Cajas de Ahorro del Ministerio de Economía y Hacienda con el nº 99, así como en el Registro Mercantil de Madrid al folio 20, tomo 3067 general, hoja M-52454, inscripción primera.

NIF: G-28029007 C.N.A.E.: 6419

Domicilio social: Plaza de Celenque número 2, 28013 Madrid (España).

Calificaciones de la deuda no subordinada y no garantizada a corto y a largo plazo de CAJA MADRID asignadas por la Agencia de Calificación, vigentes a la fecha de registro del presente Folleto:

	Calificaciones de Moody's
Corto plazo	P-1 (Junio de 2009)
Largo plazo	A1 (Junio de 2009)
Perspectiva (<i>outlook</i>)	Negativa

- Moody's Investors Service España, S.A. será la Agencia de Calificación que califica cada una de las Series de la Emisión de Bonos.

Moody's Investors Service España, S.A. es una sociedad española, reconocida como entidad calificadora por la CNMV, que forma parte y opera de acuerdo con la metodología, criterios y control de calidad de Moody's Investors Service Limited (ambas indistintamente "**Moody's**").

C.I.F.: A-80448475

Domicilio social: Bárbara de Braganza número 2, 28004 Madrid (España)

- El despacho de abogados J&A Garrigues, S.L.P. ("**GARRIGUES**"), como asesor independiente, ha proporcionado el asesoramiento legal para la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos y ha intervenido en la revisión del presente Folleto, de los contratos de las operaciones y servicios financieros referidos en el mismo y de la Escritura de Constitución.

NIF: B-81709081

Domicilio: Calle Hermosilla número 3, 28001 Madrid (España)

- Deloitte S.L. ("**Deloitte**") ha realizado el informe de la auditoría sobre determinadas características y atributos de una muestra del conjunto de los préstamos seleccionados de BANCAJA de los que se extraerán los Préstamos para su cesión al Fondo en su constitución.

Deloitte está inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) de España con el número S0692.

NIF: B-79104469

Domicilio social: Plaza Pablo Ruiz Picasso s/n (Torre Picasso) 28020 Madrid (España)

No se conoce la existencia de ningún otro tipo de propiedad directa o indirecta o de control entre las citadas personas jurídicas que participan en la operación de titulización.

6. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN

La administración y representación legal del Fondo corresponderán a la Sociedad Gestora, EUROPEADE TITULIZACIÓN, en los términos previstos en el Real Decreto 926/1998, en la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, y demás normativa aplicable, así como en los términos de la Escritura de Constitución y del presente Folleto.

6.1 Constitución e inscripción en el Registro Mercantil.

EUROPEADE TITULIZACIÓN se constituyó mediante escritura pública otorgada, con fecha 19 de enero de 1993, ante el notario de Madrid D. Roberto Blanquer Uberos, con el número 117 de su protocolo, con la autorización previa del Ministerio de Economía y Hacienda otorgada el 17 de diciembre de 1992, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 5.461, libro 0, folio 49, sección 8, hoja M-89355, inscripción 1ª, con fecha 11 de marzo de 1993; y transformada en Sociedad Gestora de Fondos de Titulización conforme a lo dispuesto en el capítulo II y en la disposición transitoria única del Real Decreto 926/1998, en virtud de la

autorización otorgada por la O.M. de 4 de octubre de 1999 y mediante escritura otorgada el 25 de octubre de 1999 ante el Notario de Madrid D. Luis Felipe Rivas Recio con el número 3.289 de su protocolo, que causó la inscripción 33 de la hoja abierta a la Sociedad en dicho Registro Mercantil.

La duración de EUROPEA DE TITULIZACIÓN es indefinida, salvo la concurrencia de alguna de las causas que las disposiciones legales y estatutarias en su caso establezcan para la disolución.

6.2 Auditoría de cuentas.

Las cuentas anuales de EUROPEA DE TITULIZACIÓN correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007 han sido auditadas por la firma Deloitte S.L., con domicilio en Madrid, que figura inscrita en el ROAC (Registro Oficial de Auditores de Cuentas) con el número S0692.

Los informes de auditoría de las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2008 y 2007 no presentan salvedades.

6.3 Actividades principales.

El objeto exclusivo de EUROPEA DE TITULIZACIÓN es la constitución, administración y representación legal tanto de fondos de titulización de activos como de fondos de titulización hipotecaria.

EUROPEA DE TITULIZACIÓN tiene a la fecha de registro del presente Folleto la administración de 106 fondos de titulización de los cuales 22 son fondos de titulización hipotecaria y 84 son fondos de titulización de activos.

En el cuadro siguiente se detallan los 106 fondos de titulización administrados con indicación de su fecha de constitución y el importe nominal de los bonos emitidos a su cargo y sus saldos vivos de principal a 30 de junio de 2009.

Fondo de Titulización	Constitución	Emisión Bonos inicial euros	Emisión Bonos Saldo 30.06.2009 euros	Emisión Bonos ?%	Emisión Bonos Saldo 31.12.2008 euros	Emisión Bonos ?%	Emisión Bonos Saldo 31.12.2007 euros
TOTAL		143.065.296.652,96	97.186.638.644,62	1,8%	95.428.214.189,99	38,32%	68.990.485.268,28
Hipotecaria (FTH)		15.117.046.652,96	6.674.986.881,99	-5,5%	7.064.807.436,13	-12,05%	8.032.640.378,73
Bankinter 15 FTH	08.10.2007	1.525.500.000,00	1.342.479.156,00	-3,8%	1.395.112.380,00	-8,5%	1.525.500.000,00
Bankinter 14 FTH	19.03.2007	964.000.000,00	806.142.166,13	-3,4%	834.115.075,93	-8,4%	910.605.771,09
Bankinter 12 FTH	06.03.2006	1.200.000.000,00	844.167.341,44	-4,5%	883.553.888,64	-10,7%	989.229.621,92
Valencia Hipotecario 2 FTH	07.12.2005	950.000.000,00	597.732.005,25	-5,2%	630.751.948,45	-11,7%	714.150.188,05
Bankinter 11 FTH	28.11.2005	900.000.000,00	631.258.508,16	-4,4%	660.398.419,92	-10,7%	739.129.526,88
Bankinter 7 FTH	18.02.2004	490.000.000,00	226.916.186,98	-5,1%	239.121.435,14	-11,4%	269.780.744,80
Bankinter 5 FTH	16.12.2002	710.000.000,00	271.284.175,39	-6,3%	289.676.798,81	-14,4%	338.235.796,10
BZ Hipotecario 4 FTH	27.11.2002	313.400.000,00	85.242.893,96	-7,8%	92.465.223,44	-15,3%	109.224.548,96
Rural Hipotecario IV FTH	14.11.2002	520.000.000,00	171.826.909,82	-7,2%	185.213.314,44	-13,1%	213.157.220,89
Bancaja 4 FTH	05.11.2002	1.000.000.000,00	281.155.091,30	-6,9%	302.038.681,15	-14,7%	354.117.610,15
Bankinter 4 FTH	24.09.2002	1.025.000.000,00	402.313.204,54	-7,1%	432.999.671,58	-14,4%	505.642.125,86
Rural Hipotecario III FTH	14.05.2002	325.000.000,00	97.092.829,00	-8,2%	105.771.208,78	-15,4%	125.077.501,09
Bankinter 3 FTH	22.10.2001	1.322.500.000,00	416.065.857,41	-7,8%	451.287.203,74	-15,5%	533.845.866,60
BZ Hipotecario 3 FTH	23.07.2001	310.000.000,00	63.594.416,60	-9,5%	70.236.608,06	-16,8%	84.455.223,08
Rural Hipotecario II FTH	29.05.2001	235.000.000,00	52.259.057,20	-10,2%	58.205.527,00	-17,8%	70.792.127,80
BZ Hipotecario 2 FTH	28.04.2000	285.000.000,00	34.527.188,50	-10,7%	38.645.672,22	-18,4%	47.380.418,96
Rural Hipotecario I FTH	22.02.2000	200.000.000,00	28.598.626,22	-12,2%	32.562.907,76	-21,2%	41.327.704,16
Bankinter 2 FTH	25.10.1999	320.000.000,00	70.949.609,43	-9,1%	78.041.823,55	-16,7%	93.704.625,41
Bankinter 1 FTH	12.05.1999	600.000.000,00	83.608.478,82	-11,6%	94.625.851,08	-20,1%	118.501.046,04
BZ Hipotecario 1 FTH	16.04.1999	350.000.000,00	32.257.963,16	-14,4%	37.673.057,52	-23,8%	49.438.391,72
Hipotecario 2 FTH	04.12.1998	1.051.771.182,67	109.372.992,66	-13,3%	126.168.514,90	-23,9%	165.880.884,18
Bancaja 2 FTH	23.10.1998	240.404.841,75	26.142.224,02	0,0%	26.142.224,02	-21,9%	33.463.434,99
Bancaja 1 FTH	18.07.1997	120.202.420,88	liquidado		liquidado		liquidado
BBV-MBS I FTH	30.11.1995	90.151.815,66	liquidado				
Hipotecario 1 FTH	20.09.1993	69.116.392,00	liquidado				
Activos (FTA)		127.948.250.000,00	90.511.651.762,63	2,4%	88.363.406.753,86	45,0%	60.957.844.889,55
BBVA RMBS 8 FTA	16.07.2009	1.220.000.000,00					
FTGENVAL Bancaja 1 FTA	27.05.2009	300.000.000,00	300.000.000,00				
Bankinter 19 FTA	27.04.2009	1.650.000.000,00	1.650.000.000,00				
Bancaja – BVA VPO 1 FTA	03.04.2009	390.000.000,00	390.000.000,00				
Bankinter Empresas 1 FTA	16.03.2009	710.000.000,00	679.580.547,56				

Fondo de Titulización	Constitución	Emisión Bonos inicial euros	Emisión Bonos Saldo 30.06.2009 euros	Emisión Bonos %	Emisión Bonos Saldo 31.12.2008 euros	Emisión Bonos %	Emisión Bonos Saldo 31.12.2007 euros
PYME Valencia 2 FTA	13.03.2009	500.000.000,00	471.538.325,50				
BBVA Empresas 2 FTA	09.03.2009	2.850.000.000,00	2.850.000.000,00				
Rural Hipotecario XI FTA	25.02.2009	2.200.000.000,00	2.141.504.109,25				
MBS Bancaja 6 FTA	02.02.2009	1.000.000.000,00	969.795.732,80				
Financiación Bancaja 1 FTA	22.12.2008	550.000.000,00	443.862.791,35	-19,3%	550.000.000,00		
Valencia Hipotecario 5 FTA	17.12.2008	500.000.000,00	488.733.789,20	-2,3%	500.000.000,00		
Bancaja 13 FTA	09.12.2008	2.895.000.000,00	2.785.603.816,67	-3,8%	2.895.000.000,00		
BBVA RMBS 7 FTA	24.11.2008	8.500.000.000,00	7.890.303.690,40	-7,2%	8.500.000.000,00		
BBVA RMBS 6 FTA	10.11.2008	4.995.000.000,00	4.814.830.830,64	-3,6%	4.995.000.000,00		
Bankinter 18 FTA	10.11.2008	1.500.000.000,00	1.463.070.437,00	-2,5%	1.500.000.000,00		
PYME Bancaja 7 FTA	10.10.2008	1.100.000.000,00	868.615.680,32	-18,8%	1.069.150.856,96		
Bankinter 4 FTPYME FTA	15.09.2008	400.000.000,00	372.685.328,00	-6,8%	400.000.000,00		
BBVA-8 FTPYME FTA	21.07.2008	1.100.000.000,00	901.853.472,62	-10,3%	1.005.182.459,39		
Rural Hipotecario X FTA	25.06.2008	1.880.000.000,00	1.742.697.615,04	-4,3%	1.820.587.870,08		
Bankinter Leasing 1 FTA	23.06.2008	400.000.000,00	400.000.000,00	0,0%	400.000.000,00		
Bankinter 17 FTA	09.06.2008	1.000.000.000,00	935.127.415,75	-3,9%	972.781.741,00		
BBVA RMBS 5 FTA	26.05.2008	5.000.000.000,00	4.592.956.165,00	-4,8%	4.823.797.380,00		
MBS Bancaja 5 FTA	08.05.2008	1.850.000.000,00	1.616.933.170,62	-8,5%	1.767.311.250,78		
BBVA Consumo 3 FTA	14.04.2008	975.000.000,00	854.410.779,30	-12,4%	975.000.000,00		
Bancaja 12 FTA *	09.04.2008	2.100.000.000,00	1.925.052.772,32	-5,3%	2.033.236.240,16		
Bankinter 16 FTA	10.03.2008	2.043.000.000,00	1.858.391.608,80	-3,3%	1.922.024.851,80		
BBVA-7 FTGENCAT FTA	11.02.2008	250.000.000,00	175.494.680,35	-16,3%	209.714.529,60		
Valencia Hipotecario 4 FTA	21.12.2007	978.500.000,00	892.290.230,76	-3,0%	919.895.774,04	-6,0%	978.500.000,00
Ruralpyme 3 FTA	19.12.2007	830.000.000,00	631.841.195,92	-10,5%	706.144.431,44	-14,9%	830.000.000,00
BBVA RMBS 4 FTA	19.11.2007	4.900.000.000,00	4.186.763.204,00	-6,1%	4.459.929.696,00	-9,0%	4.900.000.000,00
Bankinter 3 FTPYME FTA	12.11.2007	617.400.000,00	484.847.676,00	-7,7%	525.513.852,00	-14,9%	617.400.000,00
BBVA Empresas 1 FTA	05.11.2007	1.450.000.000,00	898.411.900,00	-16,3%	1.073.707.300,00	-26,0%	1.450.000.000,00
FTPYME Bancaja 6 FTA	26.09.2007	1.027.000.000,00	554.628.296,30	-22,0%	710.816.961,05	-27,0%	973.986.053,81
BBVA RMBS 3 FTA	23.07.2007	3.000.000.000,00	2.581.808.040,00	-5,8%	2.739.937.080,00	-6,6%	2.933.975.280,00
PYME Valencia 1 FTA	20.07.2007	865.300.000,00	460.786.913,68	-14,1%	536.115.603,28	-30,2%	768.500.284,00
Bancaja 11 FTA	16.07.2007	2.022.900.000,00	1.713.956.647,20	-6,8%	1.838.382.680,00	-7,1%	1.977.845.666,00
BBVA Leasing 1 FTA	25.06.2007	2.500.000.000,00	1.957.311.533,68	-21,7%	2.500.000.000,00	0,0%	2.500.000.000,00
BBVA-6 FTPYME FTA	11.06.2007	1.500.000.000,00	816.133.730,47	-16,4%	975.935.302,62	-25,9%	1.317.554.103,99
BBVA Finanzia Autos 1 FTA	30.04.2007	800.000.000,00	595.232.079,20	-14,6%	697.029.804,80	-12,9%	800.000.000,00
MBS Bancaja 4 FTA	27.04.2007	1.873.100.000,00	1.401.815.483,15	-10,9%	1.573.100.000,00	-8,9%	1.727.599.220,00
Rural Hipotecario IX FTA	28.03.2007	1.515.000.000,00	1.211.209.992,48	-4,4%	1.267.346.992,47	-9,6%	1.401.597.880,00
BBVA RMBS 2 FTA	26.03.2007	5.000.000.000,00	3.950.666.400,00	-4,9%	4.152.695.095,00	-9,5%	4.587.025.405,00
BBVA RMBS 1 FTA	19.02.2007	2.500.000.000,00	1.978.192.440,00	-4,6%	2.073.701.700,00	-8,7%	2.270.879.040,00
Bancaja 10 FTA	26.01.2007	2.631.000.000,00	2.063.232.817,80	-6,3%	2.202.073.104,00	-7,5%	2.381.068.878,00
BBVA Consumo 2 FTA	27.11.2006	1.500.000.000,00	1.094.428.254,86	-19,3%	1.356.588.688,04	-9,6%	1.500.000.000,00
Ruralpyme 2 FTPYME FTA	24.11.2006	617.050.000,00	365.829.929,90	-9,3%	403.363.458,20	-19,4%	500.199.171,30
Bankinter 13 FTA	20.11.2006	1.570.000.000,00	1.234.074.052,38	-4,2%	1.288.480.982,94	-17,9%	1.570.000.000,00
Valencia Hipotecario 3 FTA	15.11.2006	911.000.000,00	673.041.892,14	-4,6%	705.744.244,09	-9,4%	778.999.823,33
BBVA-5 FTPYME FTA	23.10.2006	1.900.000.000,00	794.500.021,76	-18,4%	974.218.142,16	-28,1%	1.354.988.445,36
PYME Bancaja 5 FTA	02.10.2006	1.178.800.000,00	359.276.017,64	-27,2%	493.376.579,84	-32,6%	732.026.693,30
Bankinter 2 PYME FTA	26.06.2006	800.000.000,00	448.003.358,80	-9,4%	494.613.353,00	-17,9%	602.635.264,80
Consumo Bancaja 1 FTA	26.06.2006	612.900.000,00	330.897.681,27	-23,3%	431.331.180,57	-29,6%	612.900.000,00
Rural Hipotecario VIII FTA	26.05.2006	1.311.700.000,00	919.286.319,76	-4,3%	960.987.411,88	-11,3%	1.082.823.864,72
BBVA Consumo 1 FTA	08.05.2006	1.500.000.000,00	938.430.939,75	-21,8%	1.199.925.867,75	-20,0%	1.500.000.000,00
MBS BANCAJA 3 FTA	03.04.2006	810.000.000,00	479.671.662,80	-5,8%	509.113.362,00	-11,7%	576.853.171,20
Bancaja 9 FTA	02.02.2006	2.022.600.000,00	1.225.834.720,00	-6,9%	1.316.933.640,00	-10,3%	1.468.344.310,00
BBVA Autos 2 FTA	12.12.2005	1.000.000.000,00	569.315.725,30	-18,3%	697.184.035,75	-30,3%	1.000.000.000,00
EdT FTPYME Pastor 3 FTA	05.12.2005	520.000.000,00	145.743.637,11	-16,0%	173.518.158,86	-25,5%	232.785.467,78
Rural Hipotecario Global I FTA	18.11.2005	1.078.000.000,00	662.248.067,66	-5,2%	698.705.903,35	-12,2%	795.789.260,08
FTPYME Bancaja 4 FTA	07.11.2005	1.524.000.000,00	282.331.118,08	-17,5%	342.336.309,04	-44,3%	614.803.420,00
BBVA-4 PYME FTA	26.09.2005	1.250.000.000,00	281.218.193,88	-22,0%	360.632.613,03	-34,5%	550.956.981,29
Bankinter 10 FTA	27.06.2005	1.740.000.000,00	1.072.333.579,28	-5,0%	1.129.269.953,14	-11,7%	1.278.975.488,94
MBS Bancaja 2 FTA	27.06.2005	809.200.000,00	376.855.849,52	-7,2%	406.244.255,92	-14,8%	476.949.943,28
BBVA Hipotecario 3 FTA	13.06.2005	1.450.000.000,00	560.799.137,51	-12,7%	642.055.733,17	-23,2%	835.495.733,83
Rural Hipotecario VII FTA	29.04.2005	1.100.000.000,00	617.564.802,30	-5,4%	652.623.985,37	-11,3%	735.608.293,92
Bancaja 8 FTA	22.04.2005	1.680.100.000,00	858.257.633,06	-5,7%	909.687.849,80	-11,4%	1.026.987.917,65
Bankinter 9 FTA	14.02.2005	1.035.000.000,00	627.283.144,14	-5,5%	663.544.032,70	-11,6%	750.388.699,40
BBVA-3 FTPYME FTA	29.11.2004	1.000.000.000,00	216.395.143,01	-19,8%	269.966.083,10	-34,7%	413.334.243,11
Ruralpyme 1 FTPYME FTA	23.11.2004	214.000.000,00	64.888.436,89	-13,4%	74.962.808,98	-24,6%	99.469.641,03
BBVA Autos 1 FTA	25.10.2004	1.000.000.000,00	255.656.855,00	-25,5%	343.148.435,00	-39,2%	564.298.650,00
FTPYME Bancaja 3 FTA	11.10.2004	900.000.000,00	151.733.422,78	-15,5%	179.663.794,99	-28,1%	249.775.984,80
Bancaja 7 FTA	12.07.2004	1.900.000.000,00	815.482.644,34	-5,8%	865.846.478,84	-12,6%	990.445.484,28
Rural Hipotecario VI FTA	07.07.2004	950.000.000,00	463.399.088,35	-5,2%	488.624.113,56	-11,9%	554.652.864,75
MBS Bancaja 1 FTA	17.05.2004	690.000.000,00	212.926.049,42	-9,8%	236.017.686,48	-19,2%	291.929.875,34
Valencia H 1 FTA	23.04.2004	472.000.000,00	215.566.973,09	-7,1%	232.007.756,74	-13,7%	268.739.092,92
Bankinter 8 FTA	03.03.2004	1.070.000.000,00	514.673.839,72	-5,9%	546.915.812,87	-12,5%	625.104.837,56
Bancaja 6 FTA	03.12.2003	2.080.000.000,00	700.240.725,08	-6,6%	749.696.558,52	-13,9%	870.772.845,80
Rural Hipotecario V FTA	28.10.2003	695.000.000,00	288.368.456,48	-6,6%	308.893.570,42	-13,2%	356.056.225,36
Bankinter 6 FTA	25.09.2003	1.350.000.000,00	651.210.739,49	-5,6%	689.596.864,79	-12,0%	783.705.979,58
FTPYME Bancaja 2 FTA	19.09.2003	500.000.000,00	87.993.446,30	-12,4%	100.471.032,89	-25,9%	135.575.823,37
Bancaja 5 FTA	14.04.2003	1.000.000.000,00	316.362.429,55	-7,3%	341.277.231,90	-13,9%	396.415.664,95

Fondo de Titulización	Constitución	Emisión Bonos inicial euros	Emisión Bonos		Emisión Bonos		Emisión Bonos Saldo 31.12.2007 euros
			Saldo 30.06.2009 euros	%	Saldo 31.12.2008 euros	%	
Bancaja 3 FTA	29.07.2002	520.900.000,00	310.884.205,24	-9,8%	344.588.694,79	-33,8%	520.900.000,00
FTPYME Bancaja 1 FTA	04.03.2002	600.000.000,00	liquidado	-100,0%	64.005.795,00	-74,6%	252.024.264,00
BBVA-2 FTPYME-ICO FTA	01.12.2000	900.000.000,00	38.940.437,70	-28,7%	54.615.458,88	-44,0%	97.443.577,80
BCL Municipios I FTA	21.06.2000	1.205.000.000,00	251.597.740,00	-14,7%	295.005.440,00	-22,1%	378.681.480,00
BBVA-1 FTA	24.02.2000	1.112.800.000,00	75.934.052,16	-0,8%	76.510.839,04	-32,9%	114.074.593,92

* Con fecha 22 de julio de 2009 se ha procedido a la Liquidación Anticipada.

6.4 Capital social y recursos propios.

El capital social de la Sociedad Gestora, totalmente suscrito y desembolsado, asciende a un millón ochocientos tres mil treinta y siete euros con cincuenta céntimos (1.803.037,50 euros) representado por 2.500 acciones nominativas, todas ellas de la misma clase, numeradas correlativamente del 1 al 2.500, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas, y divididas en dos series:

- Serie A constituida por 1.250 acciones, números 1 al 1.250, ambos inclusive, de 276,17 euros de valor nominal cada una.
- Serie B constituida por 1.250 acciones, números 1.251 al 2.500, ambos inclusive, de 1.166,26 euros de valor nominal cada una.

Todas las acciones son de la misma clase y confieren idénticos derechos políticos y económicos.

(Euros)	30.06.2009	%	31.12.2008	%	31.12.2007
Recursos propios *	10.260.817,24	66,54%	6.161.104,95	99,05%	3.095.298,97
Capital	1.803.037,50	0,00%	1.803.037,50	0,00%	1.803.037,50
Reservas	8.457.779,74	94,07%	4.358.067,45	237,24%	1.292.261,47
Legal	360.607,50	0,00%	360.607,50	0,00%	360.607,50
Voluntaria	8.097.172,24	102,56%	3.997.459,95	329,07%	931.653,97
Beneficio del ejercicio	2.894.104,01	-29,41%	4.099.712,29	33,72%	3.065.805,98

* No incluye beneficios del ejercicio

6.5 Existencia o no de participaciones en otras sociedades.

No existen participaciones en ninguna otra sociedad.

6.6 Órganos administrativos, de gestión y de supervisión.

El gobierno y la administración de la Sociedad Gestora están encomendados estatutariamente a la Junta General de Accionistas y al Consejo de Administración. Sus competencias y facultades son las que corresponden a dichos órganos con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas y en el Real Decreto 926/1998, en relación con el objeto social.

Conforme a lo previsto en los estatutos, el Consejo de Administración ha delegado en una Comisión Delegada todas sus facultades, legal y estatutariamente delegables, entre las que están incluidas acordar la constitución de Fondos de Titulización de Activos. Existe también un Director General al que se encomiendan amplias facultades dentro de la organización y frente a terceros.

Consejo de Administración

El Consejo de Administración está integrado por las siguientes personas:

Presidente: D. Roberto Vicario Montoya (*) (**)

Vicepresidente: D. Pedro María Urresti Laca (**)

Consejeros: D. Ignacio Echevarría Soriano (*) (**)

D^a. Ana Fernández Manrique (**)

D. Mario Masiá Vicente (*)

D. Justo de Rufino Portillo (*) (**)

D. Borja Uriarte Villalonga en representación de Bankinter, S. A.

D. Ignacio Benlloch Fernández-Cuesta en representación de Banco Cooperativo Español, S. A.

Secretaria no Consejera: D^a. Belén Rico Arévalo

(*) Miembro de la Comisión Delegada del Consejo de Administración.

(**) Consejeros dominicales de BBVA

El domicilio profesional de los consejeros de EUROPEA DE TITULIZACIÓN se encuentra, a estos efectos en Madrid, calle Lagasca número 120.

Dirección General.

El Director General de la Sociedad Gestora es D. Mario Masiá Vicente.

6.7 Actividades principales de las personas citadas en el apartado 6.6 anterior, desarrolladas fuera de la Sociedad Gestora si éstas son importantes con respecto al Fondo.

Ninguna de las personas citadas en el apartado anterior ejerce fuera de la Sociedad Gestora, actividades que sean relevantes con respecto al Fondo.

6.8 Prestamistas de la Sociedad Gestora en más del 10 por 100.

La Sociedad Gestora no ha recibido ningún préstamo o crédito de persona o entidad alguna.

6.9 Litigios de la Sociedad Gestora.

A la fecha de registro del presente Folleto, la Sociedad Gestora no se encuentra inmersa en ninguna situación de naturaleza concursal ni en litigios y contenciosos que puedan afectar a su situación económico-financiera, o, en un futuro, a su capacidad para llevar a cabo las funciones de gestión y administración del Fondo.

7. ACCIONISTAS PRINCIPALES

7.1 Declaración sobre la propiedad directa o indirecta de la Sociedad Gestora o si está bajo control.

La titularidad de las acciones de la Sociedad Gestora está distribuida entre las sociedades que a continuación se relacionan, con indicación de la cuota de participación en el capital social que corresponde a cada una de ellas:

Denominación de la sociedad accionista	Participación (%)
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria , S.A.	87,5041
J.P. Morgan España, S.A.	4,0000
Bankinter, S.A.	1,5623
Caja de Ahorros del Mediterráneo	1,5420
Banco Sabadell, S.A.	1,5317
Banco Cooperativo Español, S.A.	0,7965
Banco Pastor, S.A.	0,7658
Banco de la Pequeña y Mediana Empresa, S.A.	0,7658
BNP Paribas España, S.A.	0,7658
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid	0,3829
Caja de Ahorros de Salamanca y Soria - Caja Duero	0,3829
	100,0000

A los efectos del artículo 42 del Código de Comercio, EUROPEA DE TITULIZACIÓN forma parte del Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.

EUROPEA DE TITULIZACIÓN tiene establecido un Reglamento Interno de Conducta en cumplimiento de lo dispuesto en el Capítulo III del Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, que ha sido comunicado a la CNMV.

8. INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS

8.1 Declaración sobre inicio de operaciones y estados financieros del Emisor anteriores a la fecha del Documento de Registro.

De conformidad con lo previsto en el apartado 4.4.2 del presente Documento de Registro, la actividad del Fondo se iniciará en el día de otorgamiento de la Escritura de Constitución por lo que el Fondo no dispone de ningún estado financiero a la fecha del presente Documento de Registro.

8.2 Información financiera histórica cuando un Emisor haya iniciado operaciones y se hayan realizado estados financieros.

No aplicable.

8.2 bis Información financiera histórica para emisiones de valores con denominación individual igual o superior a 50.000 euros.

No aplicable.

8.3 Procedimientos judiciales y de arbitraje.

No aplicable.

8.4 Cambio adverso importante en la posición financiera del Emisor.

No aplicable.

9. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS

9.1 Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.

No se incluye ninguna declaración ni ningún informe.

9.2 Información procedente de terceros.

No se incluye ninguna información procedente de terceros .

10. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

10.1 Documentos para consulta.

En caso necesario, pueden consultarse los siguientes documentos o copia de los mismos durante el periodo de validez del presente Documento de Registro:

- a) La Escritura de Constitución del Fondo;
- b) las certificaciones de acuerdos sociales de la Sociedad Gestora y de la Entidad Cedente;
- c) el presente Folleto;
- d) el informe de la auditoría sobre determinadas características y atributos de una muestra del conjunto de los préstamos seleccionados de BANCAJA de los que se extraerán los Préstamos para su cesión al Fondo en su constitución;
- e) las cartas de la Agencia de Calificación con la comunicación de las calificaciones provisionales y finales asignadas a cada una de las Series de la Emisión de Bonos;
- f) la carta de BANCAJA por la que esta entidad asume la responsabilidad, junto con la Sociedad Gestora, de la Nota de Valores;
- g) el acta notarial de desembolso de la Emisión de Bonos, una vez se produzca el desembolso de la Emisión de Bonos;
- i) las cuentas anuales de la Sociedad Gestora y los informes de auditoría correspondientes; y
- j) los estatutos y la escritura de constitución de la Sociedad Gestora.

Los citados documentos pueden consultarse físicamente en el domicilio de EUROPEA DE TITULIZACIÓN en Madrid, calle Lagasca número 120.

Asimismo, el Folleto puede además ser consultado a través de la página *web* de EUROPEA DE TITULIZACIÓN en la dirección www.edt-sg.com y en la CNMV en la dirección www.cnmv.es.

La Escritura de Constitución del Fondo puede consultarse físicamente en el domicilio de Iberclear en Madrid, Plaza de la Lealtad número 1.

Adicionalmente, los documentos reseñados desde a) a g), pueden consultarse en la CNMV.

NOTA DE VALORES

(Anexo XIII del reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004)

1 PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores.

D. Mario Masiá Vicente, actuando en nombre y en representación de EUROPEA DE TITULIZACIÓN S.A. SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, entidad promotora de PYME BANCAJA 8 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, asume la responsabilidad del contenido de la presente Nota de Valores (incluyendo el Módulo Adicional).

D. Mario Masiá Vicente, Director General de la Sociedad Gestora en virtud de las facultades conferidas por el Consejo de Administración en sus reuniones de 19 de enero de 1993 y 28 de enero de 2000, y actúa expresamente para la constitución del Fondo en virtud de las facultades otorgadas por la Comisión Delegada del Consejo de Administración el 30 de junio de 2009.

D. Benito Castillo Navarro, debidamente facultado al efecto, en nombre y representación de CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, Entidad Directora de la Emisión de Bonos por PYME BANCAJA 8 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, asume la responsabilidad del contenido de la presente Nota de Valores (incluyendo el Módulo Adicional).

D. Benito Castillo Navarro actúa en calidad de apoderado de BANCAJA en virtud de las facultades conferidas por BANCAJA mediante escritura de apoderamiento otorgada ante el Notario de Valencia D. Antonio Beasus Codes con fecha 5 de mayo de 1992 con el número 974 de su protocolo, y en virtud, para la constitución del Fondo, de las facultades conferidas por el Consejo de Administración de BANCAJA mediante acuerdo de fecha 25 de junio de 2009.

1.2 Declaración de los responsables de la Nota de Valores.

D. Mario Masiá Vicente declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para asegurar que es así, la información contenida en la presente Nota de Valores (incluyendo el Módulo Adicional) es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

D. Benito Castillo Navarro declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para asegurar que es así, la información contenida en la presente Nota de Valores (incluyendo el Módulo Adicional) es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2 FACTORES DE RIESGO

La Emisión de Bonos se realiza con la intención de ser suscrita en su integridad por la Entidad Cedente con el objeto de disponer de activos líquidos que puedan ser utilizados como garantía en operaciones con el Eurosistema o ser enajenados en el mercado posteriormente, y, en consecuencia, las condiciones de la Emisión de Bonos no constituyen una estimación de los precios a que estos instrumentos podrían venderse en el mercado secundario ni de las valoraciones que, eventualmente, pueda realizar el Eurosistema a efectos de su utilización como instrumentos de garantía en sus operaciones de préstamo al sistema bancario.

Los otros factores de riesgo ligados a los valores se describen en el apartado 2 de la sección anterior de Factores de Riesgo del presente Folleto.

Los factores de riesgo ligados a los activos que respaldan la Emisión de Bonos se describen en el apartado 3 de la sección anterior de Factores de Riesgo del presente Folleto.

3 INFORMACIÓN FUNDAMENTAL

3.1 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la oferta.

La identidad de las personas jurídicas participantes en la oferta y la participación directa o indirecta o de control o vinculación entre ellas se detallan en el apartado 5.2 del Documento de Registro. El interés de las citadas personas en cuanto participantes en la oferta de la Emisión de Bonos son los siguientes:

- a) EUROPEA DE TITULIZACIÓN es la Sociedad Gestora del Fondo.
- b) BANCAJA ha realizado el diseño de las condiciones financieras del Fondo y de la Emisión de Bonos.
- c) BANCAJA es la Entidad Cedente de los derechos de crédito de los Préstamos que se agruparán en el Fondo.
- d) BANCAJA interviene como Entidad Directora y como Entidad Suscriptora de la Emisión de Bonos.
- e) BANCAJA será contraparte del Fondo en los Contratos de Préstamo para Gastos Iniciales, de Préstamo Subordinado, de Administración de los Préstamos y Depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y de Intermediación Financiera.
- f) CAJA MADRID será contraparte del Fondo en los Contratos de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) y de Agencia de Pagos.
- g) DELOITTE ha realizado una auditoría sobre determinadas características y atributos de una muestra del conjunto de los préstamos seleccionados de BANCAJA de los que se extraerán los Préstamos para su cesión al Fondo en su constitución.
- h) Moody's es la Agencia de Calificación que ha calificado cada una de las Series de Bonos.
- i) GARRIGUES, como asesor independiente, ha proporcionado el asesoramiento legal para la constitución del Fondo y la Emisión de los Bonos y ha intervenido en la revisión del presente Folleto, de los contratos de las operaciones y servicios financieros referidos en el mismo y de la Escritura de Constitución.

La Sociedad Gestora desconoce la existencia de ninguna otra vinculación o interés económico significativo entre las citadas entidades que participan en la Emisión de Bonos, salvo la estrictamente profesional derivada de su participación según se ha detallado en el presente apartado y en el apartado 5.2 del Documento de Registro.

4 INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y ADMITIRSE A COTIZACIÓN.

4.1 Importe total de los valores y aseguramiento.

4.1.1 Importe total de los valores.

El importe total de la emisión de Bonos de Titulización (la "**Emisión de Bonos**") asciende a quinientos diez millones (510.000.000,00) de euros de valor nominal, constituida por cinco mil cien (5.100) Bonos denominados en euros y agrupados en tres Series de Bonos de la siguiente manera:

- a) Serie A por importe nominal total de trescientos ochenta y tres millones setecientos mil (383.700.000,00) euros integrada por tres mil ochocientos treinta y siete (3.837) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (indistintamente la "**Serie A**" o los "**Bonos de la Serie A**").
- b) Serie B por importe nominal total de setenta millones doscientos mil (70.200.000,00) euros integrada por setecientos dos (702) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (indistintamente la "**Serie B**" o los "**Bonos de la Serie B**").
- c) Serie C por importe nominal total de cincuenta y seis millones cien mil (56.100.000,00) euros integrada por quinientos sesenta y un (561) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario, representados mediante anotaciones en cuenta (indistintamente la "**Serie C**" o los "**Bonos de la Serie C**").

4.1.2 Precio de emisión de los Bonos.

Los Bonos se emiten al 100 por ciento de su valor nominal. El precio de emisión de cada Bono de cada una de las Series A, B y C es de cien mil (100.000,00) euros por Bono, libre de impuestos y gastos de suscripción para el suscriptor por parte del Fondo.

Los gastos e impuestos inherentes a la emisión de los Bonos serán por cuenta del Fondo.

4.1.3 Suscripción de la Emisión de Bonos.

La suscripción de la Emisión de Bonos se llevará a cabo por BANCAJA (la **Entidad Suscriptora**), conforme al contrato de dirección y suscripción (el **Contrato de Dirección y Suscripción**) que será celebrado por la Sociedad Gestora en nombre y representación del Fondo.

BANCAJA no percibirá comisión alguna por la suscripción de la Emisión de Bonos.

BANCAJA intervendrá en la Emisión de Bonos como Entidad Directora y no percibirá remuneración por la dirección de la Emisión de Bonos.

El Contrato de Dirección y Suscripción quedará resuelto de pleno derecho en el caso de que la Agencia de Calificación no confirmara como finales antes de las 14:00 horas (hora CET) del 30 de julio de 2009, las calificaciones asignadas con carácter provisional a cada una de las Series o en las causas previstas en la legislación vigente.

4.2 Descripción del tipo y clase de los valores.

Los Bonos gozan de la naturaleza jurídica de valores negociables de renta fija con rendimiento explícito, quedando sujetos al régimen previsto por la Ley del Mercado de Valores y normativa de desarrollo.

La suscripción o tenencia de Bonos de una Serie no implica la suscripción o tenencia de Bonos de las otras Series.

4.3 Legislación según la cual se crean los valores.

La constitución del Fondo y la Emisión de Bonos se encuentran sujetas a la Ley española y en concreto se realizan de acuerdo con el régimen legal previsto por (i) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, (iii) la Ley del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo aplicable, (iv) el Reglamento 809/2004, (v) el Real Decreto 1310/2005, (vi) la Ley 2/1981, en su redacción dada por la Ley 41/2007 y (vii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

La Escritura de Constitución, la Emisión de Bonos y los contratos de operaciones para la cobertura de riesgos financieros y la prestación de servicios por cuenta del Fondo estarán sujetas a la Ley española y se regirán e interpretarán de acuerdo con las Leyes españolas.

Todas las cuestiones, discrepancias, litigios y reclamaciones que pudieran derivarse de la constitución, administración y representación legal por la Sociedad Gestora del Fondo, y de la Emisión de Bonos con cargo al mismo serán conocidas y falladas por los Juzgados y Tribunales españoles competentes.

4.4 Indicación de si los valores son nominativos o al portador y si los valores están en forma de título o anotación en cuenta.

Los Bonos que se emiten con cargo al Fondo estarán representados exclusivamente por medio de anotaciones en cuenta, y se constituirán como tales en virtud de su inscripción en Iberclear como entidad encargada de su registro contable de conformidad con el artículo 11 del Real Decreto 116/1992. A este respecto se hace constar que la Escritura de Constitución surtirá los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores.

Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A. (**"Iberclear"**), con domicilio en la Plaza de la Lealtad, nº 1 de Madrid, será designada como entidad

encargada del registro contable de los Bonos en la Escritura de Constitución de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto de valores admitidos a cotización en AIAF, y representados mediante anotaciones en cuenta tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear o AIAF.

Los titulares de los Bonos serán identificados como tales según resulte del registro contable llevado por las entidades participantes en Iberclear.

4.5 Divisa de la emisión.

Los Bonos estarán denominados en euros.

4.6 Clasificación de los valores según la subordinación.

Los Bonos de la Serie B se encuentran postergados en el pago de intereses respecto a los Bonos de la Serie A de conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos y en Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Los Bonos de la Serie C se encuentran a su vez postergados en el pago de intereses respecto a los Bonos de la Serie A y de la Serie B, de conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos y en Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Los Bonos de la Serie B se encuentran postergados en el reembolso del principal, respecto a los Bonos de la Serie A salvo lo estipulado en el apartado 4.9.3.5 de la presente Nota de Valores en relación con las Condiciones para la Amortización a Prorrata del principal de las Series A, B y C, de conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos y en Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Los Bonos de la Serie C se encuentran postergados en el reembolso del principal, respecto a los Bonos de la Serie A y de la Serie B, salvo lo estipulado en el apartado 4.9.3.5 de la presente Nota de Valores en relación con las Condiciones para la Amortización a Prorrata del principal de las Series A, B y C, de conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos y en Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

4.6.1 Mención simple al número de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de intereses de los Bonos de cada una de las Series.

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A y ocupa (i) el segundo (2º) lugar de la aplicación de Fondos Disponibles del Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.2.1.2 del Módulo Adicional, y (ii) el tercer (3º) lugar de la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional.

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa (i) el tercer (3º) lugar de la aplicación de Fondos Disponibles del Orden de Prelación de Pagos establecido en el citado apartado 3.4.6.2.1.2 del Módulo Adicional, salvo que tuviera lugar la situación prevista en el mismo apartado para su postergación, en cuyo caso ocupará el sexto (6º) lugar, y (ii) el quinto (5º) lugar de la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional.

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa (i) el cuarto (4º) lugar en la aplicación de Fondos Disponibles del Orden de Prelación de Pagos establecido en el citado apartado 3.4.6.2.1.2 del Módulo Adicional, salvo que tuviera lugar la situación prevista en el mismo apartado para su postergación, en cuyo caso ocupará el séptimo (7º) lugar, y (ii) el séptimo (7º) lugar de la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional.

4.6.2 Mención simple al número de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de reembolso de principal de los Bonos de cada una de las Series.

El importe de la Retención para Amortización destinado a la amortización de los Bonos de las Series en su conjunto y sin distinción entre las Series, ocupa el quinto (5º) lugar de la aplicación de Fondos Disponibles del Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.2.1.2 del Módulo Adicional.

La amortización del principal de los Bonos de cada una de las Series se realizará de conformidad con las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización que se recogen en el apartado 4.9.3.5 de la presente Nota de Valores.

La amortización del principal de los Bonos de la Serie A ocupa el cuarto (4º) lugar de la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional.

La amortización del principal de los Bonos de la Serie B ocupa el sexto (6º) lugar de la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional.

La amortización del principal de los Bonos de la Serie C ocupa el octavo (8º) lugar de la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional.

4.7 Descripción de los derechos vinculados a los valores.

4.7.1 General.

Los derechos económicos y financieros para los titulares de los Bonos asociados a la adquisición y tenencia de los Bonos, serán, para cada una de las Series, los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimientos y condiciones de amortización con que se emitirán y que se encuentran recogidas en los apartados 4.8 y 4.9 de la presente Nota de Valores. Conforme a la legislación vigente, los Bonos objeto de la presente Nota de Valores no otorgan al inversor que los adquiera ningún derecho político presente y/o futuro sobre el Fondo.

Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores del Fondo no dispondrán de acción alguna contra los Deudores de los Préstamos que hayan incumplido sus obligaciones de pago o contra la Entidad Cedente, siendo la Sociedad Gestora, como representante del Fondo, quien ostentará dicha acción.

Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores del Fondo no dispondrán de acción alguna frente al Fondo ni frente a la Sociedad Gestora, en caso de impago de cantidades adeudadas por el Fondo que sea consecuencia de la existencia de morosidad o en caso de amortización anticipada de los Préstamos, del incumplimiento de la Entidad Cedente de sus obligaciones o de las contrapartes de las operaciones contratadas en nombre y por cuenta del Fondo, o por insuficiencia de las operaciones financieras de protección para atender el servicio financiero de los Bonos de cada Serie.

Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores del Fondo no dispondrán de más acciones contra la Sociedad Gestora que las derivadas de los incumplimientos de sus obligaciones o inobservancia de lo dispuesto en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto. Dichas acciones deberán resolverse en el juicio declarativo ordinario que corresponda según la cuantía de la reclamación.

Todas las cuestiones, discrepancias, litigios y reclamaciones que pudieran derivarse de la constitución del Fondo, administración y representación legal por la Sociedad Gestora del Fondo, y de la Emisión de Bonos con cargo al mismo, serán conocidas y falladas por los Juzgados y Tribunales españoles competentes.

4.8 Tipo de interés nominal y disposiciones relativas al pago de los intereses.

4.8.1 Tipo de interés nominal de los Bonos.

Los Bonos de cada una de las Series devengarán, desde la Fecha de Desembolso hasta el total vencimiento de los mismos, un interés nominal anual, variable trimestralmente y con pago trimestral, que será el que resulte de aplicar los criterios establecidos a continuación para cada una de las Series.

El tipo de interés nominal anual resultante (en lo sucesivo el “**Tipo de Interés Nominal**”) para cada una de las Series se pagará por trimestres vencidos en cada Fecha de Pago sobre el Saldo de Principal Pendiente de los Bonos de cada Serie en la Fecha de Determinación precedente, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

Las retenciones, pagos a cuenta, contribuciones e impuestos establecidos o que se establezcan en el futuro sobre el capital, intereses o rendimientos de los Bonos, correrán a cargo exclusivo de los titulares de los Bonos, y su importe será deducido, en su caso, por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, o a través del Agente de Pagos, en la forma legalmente establecida.

4.8.1.1 **Devengo de intereses.**

A efectos del devengo de intereses, la duración de cada Serie de Bonos se dividirá en sucesivos períodos de devengo de intereses (los “**Períodos de Devengo de Intereses**”) comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada dos Fechas de Pago consecutivas, incluyendo en cada Periodo de Devengo de Intereses la Fecha de Pago inicial, y excluyendo la Fecha de Pago final. Excepcionalmente, el primer Periodo de Devengo de Intereses tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso, el 31 de julio de 2009, incluida, y la primera Fecha de Pago el 18 de diciembre de 2009, excluida.

El Tipo de Interés Nominal se devengará sobre los días efectivos transcurridos de cada Periodo de Devengo de Intereses para el que hubiere sido determinado, calculándose sobre la base de un año compuesto por 360 días.

4.8.1.2 **Tipo de Interés Nominal.**

El Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos de cada una de las Series y determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses será el que resulte de sumar:

- (i) el Tipo de Interés de Referencia, según se establece en el apartado siguiente, y
- (ii) un margen para cada una de las Series según el siguiente detalle:
 - **Serie A:** margen del 0,30%.
 - **Serie B:** margen del 0,50%.
 - **Serie C:** margen del 0,70%.

El Tipo de Interés Nominal resultante se expresará en tanto por ciento con tres decimales redondeando la cifra correspondiente a la milésima, con equidistancia al alza.

4.8.1.3 **Tipo de Interés de Referencia y su determinación.**

El tipo de interés de referencia (“**Tipo de Interés de Referencia**”) para la determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable a cada una de las Series de Bonos es el siguiente:

- i) Salvo para el primer Periodo de Devengo de Intereses, el tipo Euribor, “Euro InterBank Offered Rate”, calculado y distribuido por el sistema de información financiera BRIDGE por mandato de FBE (“Federation Bancaire de l’Union Europeene”), a tres (3) meses de vencimiento fijado a las 11:00 horas de la mañana (hora CET “Central European Time”) de la Fecha de Fijación del Tipo de Interés descrita a continuación, y que actualmente se publica en la página electrónica EURIBOR01, suministrada por Reuters, o cualquier otra página que pudiera reemplazarla en estos servicios.

Excepcionalmente, el Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Intereses será el tipo Euribor a cinco (5) meses fijado a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) del Día Hábil anterior a la Fecha de Desembolso.

Las definiciones relativas al tipo Euribor que fueran aprobadas por la FBE y por la Asociación Cambista Internacional (ACI) complementarias a la actual definición del tipo Euribor, se considerarán introducidas a los efectos del Tipo de Interés de Referencia relativo al tipo Euribor sin necesidad de modificación de los presentes términos del Tipo de Interés de Referencia ni de notificación a los titulares de los Bonos por la Sociedad Gestora.

- ii) En el supuesto de ausencia o imposibilidad de obtención del tipo establecido en el apartado i) anterior, el Tipo de Interés de Referencia sustitutivo será el tipo de interés que resulte de efectuar la media aritmética simple de los tipos de interés interbancarios de oferta para operaciones de depósito no transferibles en euros a tres (3) meses de vencimiento por un importe equivalente al Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, que declaren cuatro (4) entidades bancarias de primer orden de la zona Euro, previa solicitud simultánea a la sede principal de cada una de ellas efectuada por el Agente de Pagos con posterioridad y proximidad a las 11:00 horas (hora CET) en la Fecha de Fijación del Tipo de Interés.

Excepcionalmente, el Tipo de Interés de Referencia sustitutivo para el primer Periodo de Devengo de Intereses será el tipo de interés que resulte de efectuar la media aritmética simple de los tipos de interés interbancarios de oferta para operaciones de depósito no transferibles en euros a cinco (5) meses de vencimiento para un importe equivalente al importe nominal de la Emisión de Bonos, que declaren las entidades bancarias según lo dispuesto en el párrafo anterior, previa solicitud simultánea a la sede principal de cada una de ellas efectuada por el Agente de Pagos con posterioridad y proximidad a las 11:00 horas (hora CET) del Día Hábil anterior a la Fecha de Desembolso.

El Tipo de Interés de Referencia sustitutivo se expresará en tanto por ciento con tres decimales redondeando la cifra correspondiente a la milésima, con equidistancia al alza.

En el supuesto de imposibilidad de aplicación del Tipo de Interés de Referencia sustitutivo anterior, por no suministrar alguna o algunas de las entidades bancarias declaración de cotizaciones según lo dispuesto en el primer y segundo párrafo de este apartado, será de aplicación el tipo de interés que resulte de aplicar la media aritmética simple de los tipos de interés declarados por al menos dos de las entidades restantes.

- iii) En ausencia o imposibilidad de obtención de los tipos establecidos en los apartados i) y ii) anteriores, será de aplicación el último Tipo de Interés de Referencia o su sustitutivo que hubiere sido aplicado en el Periodo de Devengo de Intereses inmediatamente anterior, y así por Periodos de Devengo de Intereses sucesivos en tanto en cuanto se mantenga dicha situación. Para el primer Periodo de Devengo de Intereses, será de aplicación el Euribor a cinco (5) meses disponible inmediatamente antes de las 11:00 horas de la mañana (CET) del Día Hábil anterior a la Fecha de Desembolso, calculado y distribuido conforme a lo descrito en el párrafo (i) anterior.

En cada una de las Fechas de Fijación del Tipo de Interés, el Agente de Pagos comunicará a la Sociedad Gestora el Tipo de Interés de Referencia determinado de acuerdo con los apartados i), ii) y iii) anteriores. La Sociedad Gestora conservará los listados y documentos acreditativos en los que el Agente de Pagos le comunique el Tipo de Interés de Referencia determinado.

4.8.1.4 Fecha de Fijación del Tipo de Interés.

El Tipo de Interés Nominal aplicable a cada una de las Series de Bonos para cada Periodo de Devengo de Intereses será determinado por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, en la forma prevista en los apartados 4.8.1.2 y 4.8.1.3 anteriores, el segundo Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago (la "**Fecha de Fijación del Tipo de Interés**"), y será de aplicación para el siguiente Periodo de Devengo de Intereses.

Excepcionalmente, el Tipo de Interés Nominal de los Bonos de cada una de las Series para el primer Periodo de Devengo de Intereses lo determinará la Sociedad Gestora en la forma prevista en los apartados 4.8.1.2 y 4.8.1.3 anteriores, el Día Hábil anterior a la Fecha de Desembolso, y lo comunicará por escrito en el mismo día a la Entidad Suscriptora. Asimismo, la Sociedad Gestora también lo comunicará a la CNMV, al Agente de Pagos, a AIAF y a Iberclear.

Los tipos de interés nominales determinados para cada una de las Series de Bonos para los sucesivos Periodos de Devengo de Intereses, se comunicarán a los titulares de los Bonos en el plazo y la forma previstos en el apartado 4.1.1.a) del Módulo Adicional.

4.8.1.5 Fórmula para el cálculo de los intereses.

El cálculo de la liquidación de intereses correspondiente a cada una de las Series, que han de ser pagados en cada Fecha de Pago para cada Periodo de Devengo de Intereses, se llevará a cabo para cada Serie con arreglo a la siguiente fórmula:

$$I = P \times \frac{R}{100} \times \frac{d}{360}$$

Donde:

I = Intereses a pagar en una Fecha de Pago determinada.

P = Saldo de Principal Pendiente de la Serie a la Fecha de Determinación precedente a dicha Fecha de Pago.

R = Tipo de Interés Nominal de la Serie expresado en porcentaje anual.

$d =$ Número de días efectivos que correspondan a cada Periodo de Devengo de Intereses.

4.8.2 Fechas, lugar, entidades y procedimiento para el pago de los intereses.

Los intereses de los Bonos de cada una de las Series se pagarán hasta la amortización final de los mismos por Periodos de Devengo de Intereses vencidos, los días 18 de marzo, 18 de junio, 18 de septiembre y 18 de diciembre de cada año o, en caso de que alguno de estos días no fuera un Día Hábil, el siguiente Día Hábil (cada una de estas fechas, una "**Fecha de Pago**"), devengándose los intereses correspondientes al Periodo de Devengo de Intereses en curso, hasta el mencionado primer Día Hábil, no incluido, con arreglo a las condiciones fijadas en el apartado 4.8.1.2 de la presente Nota de Valores.

La primera Fecha de Pago de intereses para los Bonos de cada una de las Series tendrá lugar el 18 de diciembre de 2009, devengándose los mismos al Tipo de Interés Nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso, el 31 de julio de 2009, incluido, hasta el 18 de diciembre de 2009, excluido.

A los efectos de la presente Emisión de Bonos, se considerarán días hábiles ("**Días Hábiles**") todos los que no sean:

- festivo en la ciudad de Madrid, o
- inhábil del calendario TARGET2 (o calendario que lo sustituya en el futuro).

Tanto los intereses que resulten a favor de los tenedores de los Bonos de cada una de las Series, como, si fuera el caso, el importe de los intereses devengados y no satisfechos, se comunicarán a los mismos, en la forma descrita en el apartado 4.1.1.a) del Módulo Adicional, y con una antelación de al menos un (1) día natural a cada Fecha de Pago.

El abono de los intereses devengados de los Bonos tendrá lugar en cada Fecha de Pago siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

En caso de que en una Fecha de Pago, el Fondo no pudiera hacer frente al pago total o parcial de los intereses devengados por los Bonos de cualquiera de las Series, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos, las cantidades no satisfechas, se acumularán en la siguiente Fecha de Pago a los intereses de la propia Serie que, en su caso, corresponda abonar en esa misma Fecha de Pago, siendo pagados conforme al Orden de Prelación de Pagos y aplicados por orden de vencimiento en caso de que no fuera posible nuevamente ser abonados en su totalidad por insuficiencia de Fondos Disponibles.

Las cantidades no satisfechas de intereses vencidos no devengarán intereses adicionales o de demora y no se acumularán al Saldo de Principal Pendiente de los Bonos de la Serie correspondiente.

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no podrá aplazar el pago de intereses de los Bonos con posterioridad al 18 de marzo de 2052, Fecha de Vencimiento Final, o si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil.

El servicio financiero de la Emisión de Bonos se realizará a través del Agente de Pagos, para lo cual la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, suscribirá el Contrato de Agencia de Pagos con CAJA MADRID, conforme a lo establecido en el apartado 5.2.1 de la presente Nota de Valores.

4.9 Fecha de vencimiento y amortización de los valores.

4.9.1 Precio de reembolso de los Bonos.

El precio de reembolso para los Bonos de cada una de las Series será de cien mil (100.000) euros por Bono, equivalentes al 100 por ciento de su valor nominal, pagadero conforme a lo establecido en el apartado 4.9.2 siguiente.

Todos y cada uno de los Bonos de una misma Serie serán amortizados en igual cuantía mediante la reducción del nominal de cada uno de ellos.

4.9.2 Características específicas de la amortización de cada una de las Series de Bonos.

4.9.2.1 Amortización de los Bonos de la Serie A.

La amortización del principal de los Bonos de la Serie A se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago desde que comience su amortización hasta completar su importe nominal total, por el importe de los Fondos Disponibles para Amortización aplicado en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie A conforme a las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización que se recogen en el apartado 4.9.3.5 siguiente, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie A mediante la reducción del nominal de cada Bono de la Serie A.

La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie A tendrá lugar en la primera Fecha de Pago, 18 de diciembre de 2009, de conformidad con las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización.

La amortización final de los Bonos de la Serie A será en la Fecha de Vencimiento Final (18 de marzo de 2052 o, si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil), sin perjuicio de su posible amortización total con anterioridad a esta fecha por las amortizaciones parciales previstas o porque la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en el apartado 4.9.4 siguiente, proceda a la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Final.

4.9.2.2 Amortización de los Bonos de la Serie B.

La amortización del principal de los Bonos de la Serie B se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago desde que comience su amortización hasta completar su importe nominal total, por el importe de los Fondos Disponibles para Amortización aplicado en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie B conforme a las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización que se recogen en el apartado 4.9.3.5 siguiente, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie B mediante la reducción del nominal de cada Bono de la Serie B.

La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie B tendrá lugar una vez hubieran sido amortizados los Bonos de la Serie A en su totalidad. No obstante, aunque no hubiera sido amortizada la Serie A en su totalidad, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán también a la amortización de la Serie B en la Fecha de Pago en la que se cumplieran para la Serie B las Condiciones para la Amortización a Prorrata conforme a las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización, de modo tal que la relación entre el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B y el Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos se mantenga en el 27,529%, o porcentaje superior más próximo posible.

La amortización final de los Bonos de la Serie B será en la Fecha de Vencimiento Final (18 de marzo de 2052 o, si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil), sin perjuicio de su posible amortización total con anterioridad a esta fecha por las amortizaciones parciales previstas o porque la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en el apartado 4.9.4 siguiente, proceda a la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Final.

4.9.2.3 Amortización de los Bonos de la Serie C.

La amortización del principal de los Bonos de la Serie C se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago desde que comience su amortización hasta completar su importe nominal total, por el importe de los Fondos Disponibles para Amortización aplicado en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie C conforme a las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización que se recogen en el apartado 4.9.3.5 siguiente, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie C mediante la reducción del nominal de cada Bono de la Serie C.

La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie C tendrá lugar una vez hubieran sido amortizados los Bonos de la Serie A y de la Serie B en su totalidad. No obstante, aunque no hubieran sido amortizadas la Serie A y la Serie B en su totalidad, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán también a la amortización de la Serie C en la Fecha de Pago en la que se cumplieran para la Serie C las Condiciones para la Amortización a Prorrata conforme a las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización, de modo tal que la relación entre el Saldo de Principal Pendiente de la Serie C y el Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos se mantenga en el 22,000%, o porcentaje superior más próximo posible.

La amortización final de los Bonos de la Serie C será en la Fecha de Vencimiento Final (18 de marzo de 2052 o, si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil), sin perjuicio de su posible amortización total con anterioridad a esta fecha por las amortizaciones parciales previstas o porque la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en el apartado 4.9.4 siguiente, proceda a la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Final.

4.9.3 **Amortización parcial de los Bonos de cada Serie.**

Con independencia de la Fecha de Vencimiento Final y sin perjuicio de la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos en caso de Liquidación Anticipada del Fondo, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, procederá a efectuar amortizaciones parciales de los Bonos de cada Serie en cada Fecha de Pago que no sea la Fecha de Vencimiento Final ni cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo con arreglo a las condiciones concretas de amortización para cada una de las Series según los apartados del 4.9.2.1 al 4.9.2.3 de la presente Nota de Valores y a los términos que se describen a continuación en este apartado, comunes a las tres Series.

4.9.3.1 **Fechas de Determinación y Periodos de Determinación.**

Las fechas de determinación (las "**Fechas de Determinación**") serán las fechas correspondientes al quinto (5º) Día Hábil anterior a cada una de las Fechas de Pago, en las que la Sociedad Gestora en nombre del Fondo realizará los cálculos necesarios para distribuir o retener los Fondos Disponibles y los Fondos Disponibles para Amortización que el Fondo dispondrá en la correspondiente Fecha de Pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. La primera Fecha de Determinación será el 11 de diciembre de 2009.

Los periodos de determinación (los "**Periodos de Determinación**") serán los periodos comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo en cada Periodo de Determinación la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final. Excepcionalmente,

- (i) el primer Periodo de Determinación tendrá una duración equivalente a los días transcurridos entre el día de constitución del Fondo, incluido, y la primera Fecha de Determinación, el 11 de diciembre de 2009, incluida, y
- (ii) el último Periodo de Determinación tendrá una duración equivalente a los días transcurridos a) hasta la Fecha de Vencimiento Final o la fecha en que finalice la Liquidación Anticipada del Fondo, conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, en la que se haya procedido a la liquidación de los Préstamos y de los activos remanentes en el Fondo y a la distribución de todos los Fondos Disponibles de Liquidación siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo, b) desde la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago precedente a la fecha citada en a), excluyendo la primera e incluyendo la última.

4.9.3.2 **Saldo de Principal Pendiente de los Bonos.**

El saldo de principal pendiente (el "**Saldo de Principal Pendiente**") de una Serie será la suma del principal pendiente de amortizar (saldo vivo) a una fecha de todos los Bonos que integran dicha Serie.

Por agregación, el Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos será la suma del Saldo de Principal Pendiente de las tres Series A, B y C que constituyen la Emisión de Bonos.

4.9.3.3 **Saldo Vivo de los Préstamos.**

El saldo vivo (el "**Saldo Vivo**") de un Préstamo a una fecha será la suma del capital o principal pendiente de vencer y del capital o principal vencido y no ingresado al Fondo del Préstamo concreto a esa fecha.

El saldo vivo de los Préstamos (el "**Saldo Vivo de los Préstamos**") a una fecha será la suma del Saldo Vivo de todos y cada uno de los Préstamos a esa fecha.

Se considerarán Préstamos morosos (los "**Préstamos Morosos**") los Préstamos que a una fecha se encuentren en morosidad por un periodo de más de tres (3) meses de retraso en el pago de débitos vencidos, excluidos los Préstamos Dudosos. Se considerarán Préstamos no morosos (los "**Préstamos no Morosos**") los Préstamos que a una fecha no se encuentren considerados ni como Préstamos Morosos ni como Préstamos Dudosos.

Se considerarán Préstamos dudosos (los **"Préstamos Dudosos"**) los Préstamos que a una fecha se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de dieciocho (18) meses de retraso en el pago de débitos vencidos o que se clasifiquen como fallidos por la Sociedad Gestora porque presenten dudas razonables sobre su reembolso total según las indicaciones o informaciones obtenidas del Administrador. Se considerarán Préstamos no dudosos (los **"Préstamos no Dudosos"**) los Préstamos que a una fecha no se encuentren considerados como Préstamos Dudosos.

4.9.3.4 **Retención para Amortización y Fondos Disponibles para Amortización en cada Fecha de Pago.**

En cada Fecha de Pago, con cargo a los Fondos Disponibles y en el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, se procederá a la retención del importe destinado en su conjunto a la amortización de los Bonos y sin distinción entre las distintas Series (la **"Retención para Amortización"**) en una cantidad igual a la diferencia positiva existente a la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente entre (i) el Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, y (ii) el Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos.

En función de la liquidez existente en cada Fecha de Pago, el importe efectivamente aplicado de los Fondos Disponibles a la Retención para Amortización constituirá los fondos disponibles para amortización (los **"Fondos Disponibles para Amortización"**) que se aplicarán de acuerdo con las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización que se establecen más adelante en el apartado 4.9.3.5 siguiente.

4.9.3.5 **Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización.**

Los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán en cada Fecha de Pago a la amortización de cada una de las Series con sujeción a las siguientes reglas (**"Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización"**):

1. Los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán secuencialmente, en primer lugar a la amortización de la Serie A hasta su total amortización y reembolso, en segundo lugar a la amortización de la Serie B hasta su total amortización y en tercer lugar a la amortización de la Serie C hasta su total amortización, sin perjuicio de lo dispuesto en la regla 2 siguiente para la amortización a prorrata de dichas Series.
2. Aunque no hubiera sido amortizada la Serie A en su totalidad, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán también a la amortización de la Serie B, y, en su caso, de la Serie C en las Fechas de Pago en las que se cumplan todas las circunstancias siguientes (**"Condiciones para la Amortización a Prorrata"**) en relación a cada una de estas Series:
 - a) Para proceder a la amortización de la Serie B, que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente:
 - i) el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B sea igual o mayor al 27,529% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, y
 - ii) el Saldo Vivo de los Préstamos Morosos no exceda del 1,25% del Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos.
 - b) Para proceder a la amortización de la Serie C, que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente:
 - i) el Saldo de Principal Pendiente de la Serie C sea igual o mayor al 22,000% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, y
 - ii) el Saldo Vivo de los Préstamos Morosos no exceda del 1,00% del Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos.
 - c) Adicionalmente, para proceder a la amortización a prorrata de la Serie B y, en su caso, de la Serie C:
 - i) que el importe del Fondo de Reserva Requerido fuera a ser dotado en su totalidad en la Fecha de Pago correspondiente, y
 - ii) que a la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el importe del Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos sea igual o superior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial a la constitución del Fondo.

En caso de ser de aplicación en una Fecha de Pago la amortización de la Serie B y, en su caso, de la Serie C, por cumplirse, respectivamente, las Condiciones para la Amortización a Prorrata de la Serie B y de la Serie C, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán también a la amortización de la Serie B y, en su caso, a la amortización de la Serie C, de modo tal que el Saldo de Principal Pendiente de la Serie B y, en su caso, el Saldo de Principal Pendiente de la Serie C con relación al Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos se mantengan, respectivamente, en el 27,529% y en el 22,000%, o porcentajes superiores a éstos lo más próximos posibles.

4.9.4 **Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos.**

Con independencia de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de proceder a la amortización definitiva de los Bonos en la Fecha de Vencimiento Final o de las amortizaciones de cada Serie con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Final, la Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, estará facultada para proceder, en su caso, a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de la totalidad de Emisión de Bonos, de conformidad con los Supuestos de Liquidación Anticipada y con los requisitos que se detallan en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, y con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

4.9.5 **Fecha de Vencimiento Final.**

La fecha de vencimiento final (la **Fecha de Vencimiento Final**) y consecuentemente, la amortización definitiva de los Bonos es el 18 de marzo de 2052 o, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en los apartados del 4.9.2 al 4.9.4 de la presente Nota de Valores, proceda a amortizar algunas o todas las Series de la Emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Final. La amortización definitiva de los Bonos en la Fecha de Vencimiento Final se efectuará con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

4.10 **Indicación del rendimiento.**

La vida media, la rentabilidad, la duración y el vencimiento final de los Bonos de cada Serie dependen de diversos factores siendo los más significativos los siguientes:

- i) El calendario y sistema de amortización de cada uno de los Préstamos establecidos en los contratos correspondientes.
- ii) La capacidad que tienen los Deudores para amortizar anticipadamente, parcial o totalmente, los Préstamos y la velocidad con que se produzca agregadamente esta amortización anticipada a lo largo de la vida del Fondo. En este sentido, son muy significativas las amortizaciones anticipadas de los Préstamos que realicen los Deudores, sujetas a cambios continuos, y estimadas en el presente Folleto mediante la utilización de varias hipótesis de comportamiento de la tasa efectiva anual constante de amortización anticipada o prepago (en lo sucesivo también **"TACP"**) futura, que incidirán directamente en la velocidad de amortización de los Bonos, y por lo tanto en la vida media y duración de éstos.
- iii) Los tipos de interés variables que serán aplicables a los Préstamos que harán variar el importe de la amortización en cada cuota.
- iv) La morosidad de los Deudores en el pago de las cuotas de los Préstamos.

Para calcular las cantidades que figuran en los cuadros en el presente apartado, se han asumido los siguientes valores hipotéticos para los factores reseñados:

- tipo de interés de los Préstamos: 4,42% tipo de interés medio ponderado a fecha 30 de junio de 2009 de la cartera de préstamos seleccionados que se ha utilizado para el cálculo de las cuotas de amortización y de intereses de cada uno de los préstamos seleccionados;
- el mantenimiento de los sistemas de amortización de los préstamos seleccionados a 30 de junio de 2009, incluida, en su caso, la carencia de amortización del principal, y la fecha de vencimiento de las cuotas;
- morosidad de la cartera de Préstamos: 5,31% del Saldo Vivo de los Préstamos –tasa de morosidad hipotecaria a 31 de marzo de 2009 de BANCAJA -, con un 77,40% de recuperaciones a los 18 meses de su entrada en morosidad, pasando el resto de préstamos no recuperados a dudosos;
- tasa de dudosos de la cartera de Préstamos: 1,20% con un 75% de recuperación a los 18 meses de su entrada en dudosos;

- tasas de dudosos acumulados de la cartera de Préstamos desde la constitución del Fondo sobre el Saldo Vivo inicial de los Préstamos en la constitución del Fondo: 0,17% para una TACP del 18%; 0,15% para una TACP del 20%; y 0,14 para una TACP del 22%;
- que la tasa de amortización anticipada de los Préstamos se mantiene constante a lo largo de la vida de los Bonos;
- que la Fecha de Desembolso de los Bonos es el 31 de julio de 2009; y
- que no se produce el alargamiento del plazo ni la renegociación del tipo de interés de ninguno de los préstamos seleccionados.

La duración ajustada real y el rendimiento o rentabilidad de los Bonos dependerán también de su tipo de interés variable. Los tipos de interés nominal de cada Serie que se asumen para el primer Periodo de Devengo de Intereses son los siguientes, resultado del Euribor a 5 meses (1,122%) a fecha 17 de julio de 2009 y de los márgenes establecidos para cada Serie según el apartado 4.8.1.2 de la presente Nota de Valores:

	Bonos Serie A	Bonos Serie B	Bonos Serie C
Tipo de Interés Nominal	1,422%	1,622%	1,822%

Para sucesivos Periodos de Devengo de Intereses, el tipo de interés nominal variable de los Bonos de cada Serie se asume constante de acuerdo con el siguiente detalle, resultado del Euribor a 3 meses (0,954%) a fecha 17 de julio de 2009 y de los márgenes establecidos para cada Serie según el apartado 4.8.1.2 de la presente Nota de Valores:

	Bonos Serie A	Bonos Serie B	Bonos Serie C
Tipo de Interés Nominal	1,254%	1,454%	1,654%

El tipo de interés medio ponderado de los préstamos hipotecarios seleccionados a 30 de junio de 2009, según se detalla en el apartado 2.2.2.h) del presente Módulo Adicional, es el 4,42%, siendo superior al 1,49% de tipo de interés nominal medio ponderado de los Bonos que se han asumido hipotéticamente para el primer Periodo de Devengo de Intereses

4.10.1 Vida media, rendimiento o rentabilidad, duración y vencimiento final estimados de los Bonos.

Asumiéndose que la Sociedad Gestora ejercerá la opción de Liquidación Anticipada del Fondo y Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos, prevista en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro cuando el Saldo Vivo de los Préstamos sea inferior al 10% de su Saldo Vivo inicial a la constitución del Fondo, la vida media, la rentabilidad (TIR) para el suscriptor de los Bonos, la duración y el vencimiento final de los Bonos para diferentes TACP, basadas en el comportamiento en los últimos seis meses de préstamos de similares características anteriormente titulizados por BANCAJA, serían las siguientes:

% TACP:	18,00	20,00	22,00
	Bonos Serie A		
Vida media (años)	1,73	1,63	1,54
TIR	1,321%	1,321%	1,321%
Duración (años)	1,68	1,59	1,50
Vencimiento final	18 09 2013	18 06 2013	18 03 2013
(en años)	4,14	3,89	3,64
	Bonos Serie B		
Vida media (años)	5,31	4,94	4,62
TIR	1,497%	1,497%	1,497%
Duración (años)	5,03	4,70	4,40
Vencimiento final	18 03 2016	18 12 2015	18 06 2015
(en años)	6,64	6,39	5,89

% TACP:	18,00	20,00	22,00
----------------	--------------	--------------	--------------

	Bonos Serie C		
Vida media (años)	7,13	6,62	6,13
TIR	1,651%	1,651%	1,651%
Duración (años)	6,64	6,19	5,75
Vencimiento final	19 09 2016	18 03 2016	18 09 2015
(en años)	7,15	6,64	6,14

La Sociedad Gestora manifiesta expresamente que los cuadros del servicio financiero de cada una de las Series que se describen a continuación son meramente teóricos y a efectos ilustrativos, no representando obligación alguna de pago, recordando que:

- Las TACP de los Préstamos se asumen constantes en el 18,00%, 20,00% y 22,00% respectivamente a lo largo de la vida de la Emisión de Bonos y como se ha comentado, la amortización anticipada real cambia continuamente.
- El Saldo de Principal Pendiente de los Bonos en cada Fecha de Pago, y por lo tanto los intereses a pagar en cada una de ellas, dependerá de la amortización anticipada, de la morosidad y falencia reales que experimenten los Préstamos.
- Los tipos de interés nominales de los Bonos se asumen constantes para cada Serie a partir del segundo Periodo de Devengo de Intereses, y como es sabido el tipo de interés nominal de todas las Series es variable.
- Se asume que la Sociedad Gestora ejercerá la opción de Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos, cuando el Saldo Vivo de los Préstamos sea inferior al 10% del Saldo Vivo inicial a la constitución del Fondo conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.
- Con el escenario planteado no entran en funcionamiento las Condiciones para la Amortización a Prorrata de las Series B y C.
- Las hipótesis mencionadas al principio del presente apartado 4.10 son razonables y están basadas en el comportamiento histórico de los préstamos concedidos por BANCAJA a PYMEs, excepto el dato correspondiente a la tasa de morosidad que es la tasa de morosidad a 31 de marzo de 2009 de BANCAJA.

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCIÓN PARA EL TOMADOR
(IMPORTES EN EUROS)
TACP = 18%

Fecha de Pago	Bonos de la Serie A			Bonos de la Serie B			Bonos de la Serie C		
	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total
TOTALES	100.000,00	2.261,96	102.261,96	100.000,00	7.891,79	107.891,79	100.000,00	11.740,01	111.740,01
29/07/2009									
18/12/2009	14.044,42	560,90	14.605,32	0,00	639,79	639,79	0,00	442,57	442,57
18/03/2010	10.968,14	269,47	11.237,61	0,00	363,50	363,50	0,00	413,50	413,50
18/06/2010	8.186,28	240,31	8.426,59	0,00	371,58	371,58	0,00	422,69	422,69
20/09/2010	8.299,89	218,73	8.518,61	0,00	379,66	379,66	0,00	431,88	431,88
20/12/2010	8.620,37	185,44	8.805,81	0,00	367,54	367,54	0,00	418,09	418,09
18/03/2011	5.895,31	152,90	6.048,21	0,00	355,42	355,42	0,00	404,31	404,31
20/06/2011	7.000,89	144,02	7.144,91	0,00	379,66	379,66	0,00	431,88	431,88
19/09/2011	7.147,07	117,24	7.264,30	0,00	367,54	367,54	0,00	418,09	418,09
19/12/2011	5.441,66	94,58	5.536,24	0,00	367,54	367,54	0,00	418,09	418,09
19/03/2012	4.489,80	77,33	4.567,13	0,00	367,54	367,54	0,00	418,09	418,09
18/06/2012	4.190,83	63,10	4.253,93	0,00	367,54	367,54	0,00	418,09	418,09
18/09/2012	3.759,67	50,36	3.810,03	0,00	371,58	371,58	0,00	422,69	422,69
18/12/2012	3.542,15	37,90	3.580,05	0,00	367,54	367,54	0,00	418,09	418,09
18/03/2013	3.258,12	26,38	3.284,50	0,00	363,50	363,50	0,00	413,50	413,50
18/06/2013	3.039,69	16,52	3.056,22	0,00	371,58	371,58	0,00	422,69	422,69
18/09/2013	2.115,71	6,78	2.122,49	3.254,55	371,58	3.626,13	0,00	422,69	422,69
18/12/2013	0,00	0,00	0,00	13.695,06	355,58	14.050,63	0,00	418,09	418,09
18/03/2014	0,00	0,00	0,00	12.400,24	301,89	12.702,13	0,00	413,50	413,50
18/06/2014	0,00	0,00	0,00	11.558,09	262,52	11.820,61	0,00	422,69	422,69
18/09/2014	0,00	0,00	0,00	10.574,80	219,57	10.794,37	0,00	422,69	422,69
18/12/2014	0,00	0,00	0,00	9.836,32	178,32	10.014,64	0,00	418,09	418,09
18/03/2015	0,00	0,00	0,00	9.014,19	140,61	9.154,79	0,00	413,50	413,50
18/06/2015	0,00	0,00	0,00	8.537,20	110,24	8.647,44	0,00	422,69	422,69
18/09/2015	0,00	0,00	0,00	7.810,27	78,51	7.888,79	0,00	422,69	422,69
18/12/2015	0,00	0,00	0,00	7.186,20	48,95	7.235,15	0,00	418,09	418,09
18/03/2016	0,00	0,00	0,00	6.133,09	22,54	6.155,63	577,50	418,09	995,59
20/06/2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.687,95	429,38	8.117,34
19/09/2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.734,55	383,54	92.118,09

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCIÓN PARA EL TOMADOR
(IMPORTES EN EUROS)
TACP = 20%

Fecha de Pago	Bonos de la Serie A			Bonos de la Serie B			Bonos de la Serie C		
	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total
TOTALES	100.000,00	2.136,57	102.136,57	100.000,00	7.351,40	107.351,40	100.000,00	10.894,12	110.894,12
29/07/2009									
18/12/2009	15.010,98	560,90	15.571,88	0,00	639,79	639,79	0,00	442,57	442,57
18/03/2010	11.501,95	266,44	11.768,39	0,00	363,50	363,50	0,00	413,50	413,50
18/06/2010	8.649,02	235,50	8.884,52	0,00	371,58	371,58	0,00	422,69	422,69
20/09/2010	8.656,62	212,30	8.868,92	0,00	379,66	379,66	0,00	431,88	431,88
20/12/2010	8.858,26	178,09	9.036,34	0,00	367,54	367,54	0,00	418,09	418,09
18/03/2011	6.141,32	145,06	6.286,38	0,00	355,42	355,42	0,00	404,31	404,31
20/06/2011	7.168,84	134,84	7.303,68	0,00	379,66	379,66	0,00	431,88	431,88
19/09/2011	7.221,72	107,82	7.329,53	0,00	367,54	367,54	0,00	418,09	418,09
19/12/2011	5.515,96	84,92	5.600,89	0,00	367,54	367,54	0,00	418,09	418,09
19/03/2012	4.556,82	67,44	4.624,26	0,00	367,54	367,54	0,00	418,09	418,09
18/06/2012	4.227,09	52,99	4.280,09	0,00	367,54	367,54	0,00	418,09	418,09
18/09/2012	3.772,29	40,03	3.812,33	0,00	371,58	371,58	0,00	422,69	422,69
18/12/2012	3.526,13	27,64	3.553,77	0,00	367,54	367,54	0,00	418,09	418,09
18/03/2013	3.222,35	16,28	3.238,63	0,00	363,50	363,50	0,00	413,50	413,50
18/06/2013	1.970,65	6,32	1.976,97	5.556,81	371,58	5.928,39	0,00	422,69	422,69
18/09/2013	0,00	0,00	0,00	14.501,29	350,93	14.852,22	0,00	422,69	422,69
18/12/2013	0,00	0,00	0,00	13.307,65	293,82	13.601,47	0,00	418,09	418,09
18/03/2014	0,00	0,00	0,00	11.983,03	242,22	12.225,24	0,00	413,50	413,50
18/06/2014	0,00	0,00	0,00	11.108,31	203,07	11.311,38	0,00	422,69	422,69
18/09/2014	0,00	0,00	0,00	10.105,81	161,80	10.267,61	0,00	422,69	422,69
18/12/2014	0,00	0,00	0,00	9.331,48	122,89	9.454,37	0,00	418,09	418,09
18/03/2015	0,00	0,00	0,00	8.496,85	87,62	8.584,47	0,00	413,50	413,50
18/06/2015	0,00	0,00	0,00	7.993,68	58,00	8.051,68	0,00	422,69	422,69
18/09/2015	0,00	0,00	0,00	7.270,86	28,30	7.299,16	0,00	422,69	422,69
18/12/2015	0,00	0,00	0,00	344,23	1,27	345,50	7.885,19	418,09	8.303,29
18/03/2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	92.114,81	385,13	92.499,93

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCIÓN PARA EL TOMADOR
(IMPORTES EN EUROS)
TACP = 22 %

Fecha de Pago	Bonos de la Serie A			Bonos de la Serie B			Bonos de la Serie C		
	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total
TOTALES	100.000,00	2.024,69	102.024,69	100.000,00	6.878,82	106.878,82	100.000,00	10.067,84	110.067,84
29/07/2009									
18/12/2009	15.993,50	560,90	16.554,40	0,00	639,79	639,79	0,00	442,57	442,57
18/03/2010	12.035,03	263,36	12.298,39	0,00	363,50	363,50	0,00	413,50	413,50
18/06/2010	9.103,85	230,64	9.334,49	0,00	371,58	371,58	0,00	422,69	422,69
20/09/2010	8.999,84	205,85	9.205,69	0,00	379,66	379,66	0,00	431,88	431,88
20/12/2010	9.079,36	170,75	9.250,11	0,00	367,54	367,54	0,00	418,09	418,09
18/03/2011	6.368,34	137,29	6.505,63	0,00	355,42	355,42	0,00	404,31	404,31
20/06/2011	7.316,68	125,80	7.442,48	0,00	379,66	379,66	0,00	431,88	431,88
19/09/2011	7.276,54	98,59	7.375,13	0,00	367,54	367,54	0,00	418,09	418,09
19/12/2011	5.569,82	75,53	5.645,35	0,00	367,54	367,54	0,00	418,09	418,09
19/03/2012	4.602,78	57,87	4.660,65	0,00	367,54	367,54	0,00	418,09	418,09
18/06/2012	4.242,62	43,28	4.285,90	0,00	367,54	367,54	0,00	418,09	418,09
18/09/2012	3.765,11	30,16	3.795,27	0,00	371,58	371,58	0,00	422,69	422,69
18/12/2012	3.491,94	17,90	3.509,84	0,00	367,54	367,54	0,00	418,09	418,09
18/03/2013	2.154,59	6,75	2.161,35	5.550,32	363,50	5.913,82	0,00	413,50	413,50
18/06/2013	0,00	0,00	0,00	15.958,51	350,95	16.309,46	0,00	422,69	422,69
18/09/2013	0,00	0,00	0,00	14.107,22	291,66	14.398,87	0,00	422,69	422,69
18/12/2013	0,00	0,00	0,00	12.854,32	236,64	13.090,95	0,00	418,09	418,09
18/03/2014	0,00	0,00	0,00	11.508,37	187,31	11.695,68	0,00	413,50	413,50
18/06/2014	0,00	0,00	0,00	10.607,42	148,71	10.756,13	0,00	422,69	422,69
18/09/2014	0,00	0,00	0,00	9.593,31	109,30	9.702,60	0,00	422,69	422,69
18/12/2014	0,00	0,00	0,00	8.793,40	72,85	8.866,25	0,00	418,09	418,09
18/03/2015	0,00	0,00	0,00	7.954,65	40,08	7.994,73	0,00	413,50	413,50
18/06/2015	0,00	0,00	0,00	3.072,50	11,42	3.083,91	5.456,34	422,69	5.879,03
18/09/2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94.543,66	399,63	94.943,29

4.11 Representación de los tenedores de los valores.

Para los valores incluidos en la presente Emisión de Bonos no se constituirá sindicato de tenedores de los Bonos.

En los términos previstos en el artículo 12 del Real Decreto 926/1998, corresponde a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores ordinarios del mismo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá supeditar sus actuaciones a la defensa de los mismos y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan al efecto en cada momento.

4.12 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones para la emisión de los valores.

a) Acuerdos sociales.

Acuerdo de constitución del Fondo y emisión de los Bonos:

La Comisión Delegada del Consejo de Administración de EUROPEA DE TITULIZACIÓN el 30 de junio de 2009, acordó:

- i) La constitución de PYME BANCAJA 8 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, de acuerdo con el régimen legal previsto por el Real Decreto 926/1998, por la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, y en las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.
- ii) La agrupación en el Fondo de derechos de crédito de titularidad y que figuren en el activo de BANCAJA derivados de préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria, con garantía distinta a la hipoteca inmobiliaria y/o sin garantía especial concedidos a empresas (personas jurídicas) pequeñas y medianas ("PYMES", conforme a los criterios de clasificación internos de BANCAJA) no financieras y domiciliadas en España.
- iii) La emisión de los Bonos con cargo al Fondo.

Acuerdo de cesión de los Préstamos:

El Consejo de Administración de BANCAJA, en su reunión celebrada el 25 de junio de 2009, acordó autorizar la cesión de derechos sobre préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria (mediante la emisión de certificados de transmisión de hipoteca), préstamos con garantía distinta a la de hipoteca inmobiliaria o préstamos sin garantía (o cualquier otro tipo de activos crediticios) que BANCAJA haya concedido a autónomos y/o empresas, que podrían tener la consideración, en su caso, de pequeñas y medianas empresas, a un Fondo de Titulización de Activos de naturaleza cerrada creado al efecto para agrupar los citados activos en el mismo.

b) Registro por la CNMV.

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tienen como requisito previo la inscripción en los Registros Oficiales de la CNMV del presente Folleto y demás documentos acreditativos, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 926/1998.

El presente Folleto de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos ha sido inscrito en los Registros Oficiales de la CNMV.

c) Otorgamiento de la escritura pública de constitución del Fondo.

Una vez efectuado el registro por la CNMV del presente Folleto, la Sociedad Gestora con la comparecencia de BANCAJA, como Entidad Cedente de los derechos de crédito de los Préstamos, procederá a otorgar el día 29 de julio de 2009 la escritura pública de constitución de PYME BANCAJA 8 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, cesión por BANCAJA al Fondo de derechos de crédito de Préstamos no Hipotecarios y de derechos de crédito de Préstamos Hipotecarios mediante la emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca, y emisión por el Fondo de los Bonos de Titulización, en los términos previstos en el artículo 6 del Real Decreto 926/1998.

La Sociedad Gestora manifiesta que el contenido de la Escritura de Constitución coincidirá con el proyecto de Escritura de Constitución que ha entregado a la CNMV, sin que, en ningún caso, los términos de la Escritura de Constitución contradigan, modifiquen, alteren o invaliden el contenido del presente Folleto.

La Sociedad Gestora remitirá copia de la Escritura de Constitución a la CNMV para su incorporación a los Registros Oficiales antes del 31 de julio de 2009.

4.13 Fecha de emisión de los valores.

La fecha de emisión de los Bonos será el día 29 de julio de 2009.

4.13.1 Colectivo de potenciales inversores a los que se ofrecen los Bonos.

La Emisión de Bonos será íntegramente suscrita por BANCAJA.

4.13.2 Forma y fechas de hacer efectivo el desembolso de la suscripción de la Emisión de Bonos.

BANCAJA suscribirá la Emisión de Bonos el 30 de julio de 2009 y abonará al Fondo el 31 de julio de 2009 (la "**Fecha de Desembolso**"), antes de las 14:00 horas (hora CET), valor ese mismo día, el precio de emisión por el valor nominal de la totalidad de los Bonos suscritos.

4.14 Restricciones sobre la libre transmisibilidad de los valores.

No existen restricciones a la libre transmisión de los Bonos. Éstos podrán ser libremente transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho y de acuerdo con las normas del mercado AIAF donde serán admitidos a negociación. La titularidad de cada Bono se transmitirá por transferencia contable (anotación en cuenta). La inscripción de la transmisión en favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de títulos valores y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros.

5 ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.

5.1 Mercado en el que se negociarán los valores.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.3 del Real Decreto 926/1998, la Sociedad Gestora solicitará una vez haya sido efectuado el desembolso de los Bonos, la inclusión de la presente Emisión de Bonos en AIAF Mercado de Renta Fija ("**AIAF**"), que tiene reconocido su carácter de mercado secundario oficial de valores de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria sexta de la Ley 37/1998 de 16 de noviembre, de reforma de la Ley del Mercado de Valores, y de mercado regulado, conforme a lo que se recoge en la Exposición Anotada de Mercados Regulados y Disposiciones Adicionales en aplicación de la Directiva 93/22 de Servicios de Inversión, publicada en el Diario Oficial de las Comunidades Europeas de 4 de noviembre de 2008. La Sociedad Gestora se compromete a realizar todas las actuaciones necesarias para que la admisión definitiva a negociación se produzca no más tarde de transcurrido un mes desde la Fecha de Desembolso.

La Sociedad Gestora hace constar expresamente que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en AIAF, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos rectores, aceptando el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, cumplirlos.

En el supuesto que transcurrido el plazo de un mes señalado en el primer párrafo del presente apartado, no llegara a tener lugar la admisión a negociación de los Bonos en AIAF, la Sociedad Gestora procederá a ponerlo en conocimiento inmediato de los tenedores de los Bonos, así como también las causas que hubieren dado lugar a dicho incumplimiento, mediante el procedimiento de notificación extraordinaria previsto en el apartado 4.1.2 del Módulo Adicional. Todo ello sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual en la que, en su caso, pudiera incurrir la Sociedad Gestora, si la demora fuera por causas imputables a la misma.

5.2 Agente de pagos y entidades depositarias.

5.2.1 Agente de Pagos de la Emisión de Bonos.

El servicio financiero de la Emisión de Bonos se atenderá a través de CAJA MADRID, en calidad de Agente de Pagos. El pago de intereses y amortizaciones se comunicará a los titulares de los Bonos en los supuestos y con los días de antelación previstos para cada caso en el apartado 4.1.1 del Módulo Adicional. El abono de intereses y de las amortizaciones será realizado a los titulares de los Bonos por las entidades participantes correspondientes y, a éstas, a su vez, les será realizado por Iberclear, como entidad encargada del registro contable.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con CAJA MADRID un contrato de agencia de pagos para realizar el servicio financiero de la Emisión de Bonos cuyos términos más significativos se describen en el apartado 3.4.7.2 del Módulo Adicional.

6 GASTOS DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN.

Los gastos previstos por la constitución del Fondo y la emisión y admisión a cotización de la Emisión de los Bonos son de trescientos sesenta y un mil cien (361.100,00) euros. Estos gastos incluyen, entre otros, la comisión inicial de la Sociedad Gestora, los aranceles notariales, los honorarios por auditoría, calificación y asesoramiento legal, las tasas de la CNMV, los honorarios de AIAF e Iberclear y los gastos de traducción del Folleto.

7 INFORMACIÓN ADICIONAL.

7.1 Declaración de la capacidad en que han actuado los asesores relacionados con la emisión que se mencionan en la Nota de Valores.

GARRIGUES, como asesor independiente, ha proporcionado el asesoramiento legal para la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos y ha intervenido en la revisión del presente Folleto, de los contratos de las operaciones y servicios financieros referidos en el mismo y de la Escritura de Constitución.

BANCAJA ha realizado el diseño de las condiciones financieras del Fondo y de la Emisión de Bonos.

7.2 Otra información de la Nota de Valores que haya sido auditada o revisada por auditores.

No aplicable.

7.3 Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.

DELOITTE ha realizado una auditoría de los préstamos seleccionados en los términos que se recogen en el apartado 2.2 del Módulo Adicional y ha realizado la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad Gestora y de BANCAJA correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2008 y de 2007.

7.4 Información procedente de terceros.

Dentro de sus labores de comprobación de la información contenida en el presente Folleto, la Sociedad Gestora ha recibido confirmación por parte de BANCAJA, sobre la veracidad de las características de BANCAJA como Entidad Cedente, de los Préstamos y de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y los Préstamos Hipotecarios que se recogen en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional, así como del resto de la información sobre BANCAJA y de los préstamos seleccionados de los que se extraerán los Préstamos que se recogen en el presente Folleto.

En la Escritura de Constitución del Fondo, BANCAJA reiterará a la Sociedad Gestora el cumplimiento de dichas características a la fecha de constitución del Fondo.

La Sociedad Gestora confirma que la información procedente de BANCAJA sobre los préstamos seleccionados de los que se extraerán los Préstamos y sobre la propia Entidad Cedente se ha reproducido con exactitud y que, en la medida que tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información facilitada por BANCAJA, que no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa.

7.5 Ratings o calificaciones asignadas a los valores por agencias de calificación.

Con fecha 24 de julio de 2009, Moody's ha asignado las calificaciones provisionales a cada una de las Series de Bonos que a continuación se detallan, y espera asignar las mismas calificaciones finales antes de las 14:00 horas (hora CET) del 30 de julio de 2009.

Serie de Bonos	Calificación de Moody's
Serie A	Aaa
Serie B	B3
Serie C	Caa1

Si antes de las 14:00 horas (hora CET) del 30 de julio de 2009, la Agencia de Calificación no confirmara como finales cualesquiera de las calificaciones provisionales asignadas, esta circunstancia se comunicaría inmediatamente a la CNMV y se haría pública en la forma prevista en el apartado 4.1.2.2 del Módulo Adicional. Asimismo, esta circunstancia daría lugar a la resolución de la constitución del Fondo, de la Emisión de los Bonos y de la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos conforme a lo previsto en el apartado 4.4.4.(v) del Documento de Registro.

Consideraciones sobre las calificaciones.

Las calificaciones asignadas a cada una de las Series de Bonos por Moody's miden la pérdida esperada antes de la Fecha de Vencimiento Final. En la opinión de Moody's la estructura permite el pago puntual de los intereses y el pago de principal durante la vida de la operación y, en cualquier caso, antes de la Fecha de Vencimiento Final. Las calificaciones de Moody's sólo miden los riesgos de crédito inherentes a la operación; otro tipo de riesgos, que pueden tener un efecto significativo en el rendimiento de los inversores, no son medidos.

Las calificaciones de la Agencia de Calificación no constituyen una evaluación de la probabilidad de que los deudores realicen reembolsos anticipados de capital, ni de en qué medida dichos reembolsos anticipados difieren de lo previsto originalmente. Las calificaciones no suponen, en modo alguno, una calificación del nivel de rendimiento actuarial.

Las calificaciones asignadas, así como toda revisión o suspensión de las mismas:

- (i) son formuladas por la Agencia de Calificación sobre la base de numerosas informaciones que recibe, y de las cuales no garantizan ni su exactitud, ni que sean completas, de forma que la Agencia de Calificación no podrá en forma alguna ser considerada responsable de las mismas; y,
- (ii) no constituyen y, por tanto, no podrían en modo alguno interpretarse como una invitación, recomendación o incitación dirigida a los inversores para que procedan a llevar a cabo cualquier tipo de operación sobre los Bonos y, en particular, a adquirir, conservar, gravar o vender dichos Bonos.

Para realizar el proceso de calificación y seguimiento, la Agencia de Calificación confía en la exactitud y lo completo de la información que le proporcionan BANCAJA, la Sociedad Gestora, DELOITTE como auditores de determinadas características y atributos de una muestra de los préstamos seleccionados así como en el asesoramiento legal que GARRIGUES ha prestado en la constitución del Fondo, como asesores legales independientes.

Las calificaciones tienen en cuenta la estructura de la Emisión de los Bonos, los aspectos legales de la misma y del Fondo que los emite, las características de los préstamos seleccionados para su cesión al Fondo y la regularidad y continuidad de flujos de la operación.

Las calificaciones finales asignadas pueden ser revisadas, suspendidas o retiradas en cualquier momento por la Agencia de Calificación, en función de cualquier información que llegue a su conocimiento. Dichas situaciones, que no constituirán supuestos de liquidación anticipada del Fondo, serán puestas en inmediato conocimiento tanto de la CNMV como de los titulares de los Bonos, de conformidad con lo previsto en el apartado 4.1 del Módulo Adicional.

MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES DE TITULIZACIÓN

(Anexo VIII del reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004)

1. VALORES

1.1 Denominación mínima de la emisión.

El Fondo se constituirá con los Certificados de Transmisión de Hipoteca sobre los Préstamos Hipotecarios y los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios que BANCAJA cederá al Fondo en su constitución cuyo Saldo Vivo será igual o ligeramente superior a quinientos diez millones (510.000.000,00) de euros, importe al que asciende el valor nominal de la Emisión de Bonos.

1.2 Confirmación de que la información relativa a una empresa o deudor que no participe en la emisión se ha reproducido.

No aplicable.

2. ACTIVOS SUBYACENTES

2.1 Confirmación sobre la capacidad de los activos titulizados de producir los fondos pagaderos a los valores.

De conformidad con la información suministrada por la Entidad Cedente la Sociedad Gestora confirma que los flujos de principal, de intereses y cualesquiera otras cantidades generadas por los derechos de crédito de los Préstamos que se titulizan permiten, conforme a sus características contractuales, hacer frente diferenciadamente a los pagos debidos y pagaderos a los Bonos de las Series que se emiten.

No obstante para cubrir posibles incumplimientos de pago por parte de los Deudores de los Préstamos que se titulizan, se ha previsto una serie de operaciones de mejora de crédito que permiten cubrir en diferente medida los importes pagaderos a los Bonos de cada una de las Series y que mitigan el riesgo de base del interés por las condiciones diferentes de las cláusulas de intereses de los Préstamos y de los Bonos de cada Serie. En situaciones excepcionales las operaciones de mejora podrían llegar a ser insuficientes para atender los pagos de los Bonos u otros acreedores del Fondo. Las operaciones de mejora de crédito se describen en los apartados 3.4.2, 3.4.3 y 3.4.4 del presente Módulo Adicional.

No todos los Bonos que se emiten tienen el mismo riesgo de impago. De ahí las distintas calificaciones crediticias asignadas por la Agencia de Calificación a los Bonos de cada una de las Series que se detallan en el apartado 7.5 de la Nota de Valores.

En caso de que se produjera (i) una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole ajeno al desenvolvimiento propio del Fondo o (ii) un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los Bonos emitidos o se prevea que se va a producir, la Sociedad Gestora podrá proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos en los términos que prevén en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

Lo recogido en los párrafos anteriores se pone de manifiesto por la Sociedad Gestora sobre la base de las declaraciones realizadas por la Entidad Cedente que se recogen en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional en relación con los Certificados de Transmisión de Hipoteca y los Préstamos y con la propia Entidad Cedente, de la información suministrada por la Entidad Cedente y del informe de auditoría de determinadas características y atributos de una muestra de la cartera de préstamos seleccionados que serán en su mayor parte cedidos al Fondo.

2.2 Activos que respaldan la emisión.

Los derechos de crédito que agrupará el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, al momento de su constitución serán únicamente derechos de crédito de titularidad de BANCAJA derivados de Préstamos concedidos por BANCAJA a empresas (personas jurídicas) pequeñas y medianas (PYMEs, conforme a los

criterios de clasificación internos de la Entidad Cedente -facturación anual inferior o igual a 50 millones de euros) no financieras domiciliadas en España.

La cartera de préstamos seleccionados de la que se extraerán los Préstamos cuyos derechos de crédito serán cedidos al Fondo al momento de su constitución, está formada por 2.501 préstamos, cuyo principal pendiente de vencer, a 30 de junio de 2009, ascendía a 630.405.446,98 euros y con un principal vencido impagado por importe de 441.660,29 euros.

Auditoría sobre los activos objeto de titulización a través del Fondo.

Las características más significativas de los préstamos seleccionados han sido objeto de una auditoría realizada por DELOITTE.

La citada auditoría se ha realizado utilizando técnicas de muestreo mediante el análisis de un número de operaciones inferior (muestra) al del conjunto de la selección de préstamos (población) que permiten obtener una conclusión sobre dicha población. La verificación versa sobre una serie de atributos tanto cuantitativos como cualitativos sobre las operaciones de la muestra y, en concreto, sobre: naturaleza del préstamo y del deudor, titularidad, identificación del deudor, transmisión de los activos, acreditación de PYME, fecha de formalización del préstamo, fecha de vencimiento del préstamo, importe inicial del préstamo, saldo actual del préstamo, tipo de interés o índice de referencia, diferencial del tipo de interés, tipo de interés aplicado, retrasos en el pago, situación concursal, préstamo promotor, tipo de garantía y adicionalmente para los préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria, formalización del préstamo hipotecario, propiedad hipotecada, dirección de la propiedad hipotecada, garantía hipotecaria, valor de tasación, relación entre el saldo actual del préstamo y el valor de tasación y seguro de daños. Los préstamos seleccionados con errores detectados en la verificación de la muestra no serán cedidos al Fondo por BANCAJA

Los resultados de la auditoría se recogen en un informe elaborado por DELOITTE, que es uno de los documentos para consulta según se determina en el apartado 10 del Documento de Registro.

2.2.1 Jurisdicción legal por la que se rigen los activos que van a ser titulizados.

Los activos titulizados se rigen por el Derecho español.

2.2.2 Descripción de las características generales de los deudores y del entorno económico, así como datos estadísticos globales referidos a los activos titulizados.

a) Información sobre el número de deudores de los préstamos seleccionados y su distribución.

El siguiente cuadro muestra la concentración de los diez deudores con mayor peso de la cartera de préstamos seleccionados a 30 de junio de 2009.

Cartera de préstamos al día 30.06.2009					
Clasificación por Deudor					
	Préstamos		Principal pendiente		CNAE
		%	(euros)	%	
Deudor 1	2	0,08	6.300.000,00	1,00	41 Construcción de edificios
Deudor 2	2	0,08	6.064.600,00	0,96	41 Construcción de edificios
Deudor 3	2	0,08	5.750.000,00	0,91	41 Construcción de edificios
Deudor 4	2	0,08	4.807.158,92	0,76	41 Construcción de edificios
Deudor 5	1	0,04	4.790.904,31	0,76	46 Comercio al por mayor e intermediarios del comercio, excepto de vehículos de motor y motocicletas
Deudor 6	2	0,08	4.500.000,00	0,71	41 Construcción de edificios
Deudor 7	2	0,08	4.482.907,63	0,71	23 Fabricación de otros productos minerales no metálicos
Deudor 8	2	0,08	4.479.025,47	0,71	70 Actividades de las sedes centrales; actividades de consultoría de gestión empresarial
Deudor 9	1	0,04	4.358.555,45	0,69	41 Construcción de edificios

Cartera de préstamos al día 30.06.2009 Clasificación por Deudor					
	Préstamos		Principal pendiente		CNAE
		%	(euros)	%	
Deudor 10	1	0,04	4.233.000,00	0,67	41 Construcción de edificios
Subtotal 10 mayores	17	0,68	49.766.151,78	7,89	
Resto: 2.221 Deudores	2.484	99,32	580.639.295,20	92,11	
Total deudores: 2.231	2.501	100,00	630.405.446,98	100,00	

El principal pendiente de cada deudor es el resultado de la suma del principal pendiente de cada uno de los préstamos seleccionados concedidos al propio deudor.

Se puede observar, en esta clasificación de los diez Deudores con mayor peso de la cartera de préstamos seleccionados a 30 de junio de 2009, que los pertenecientes a los sectores 41 Construcción de edificios y 68 Actividades inmobiliarias son 7 Deudores con un total de 12 préstamos y con un principal pendiente de 36.013.314,37 euros (5,71% en términos de principal pendiente de la cartera seleccionada a 30 de junio de 2009).

Ninguno de los diez Deudores de mayor peso pertenece al mismo grupo empresarial.

b) Información sobre la actividad económica de los deudores por sectores de actividad económica conforme al código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas ("CNAE") española.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los préstamos seleccionados según el CNAE 2009 al que pertenece la actividad de las empresas deudoras.

Cartera de préstamos al día 30.06.2009 Clasificación por sectores de actividad económica					
CNAE		Préstamos		Principal pendiente	
(Dos primeras posiciones numéricas conforme al código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) de 2009)		%		(euros)	%
01	Agricultura, ganadería, caza y servicios relacionados con las mismas	35	1,40	10.644.736,59	1,69
02	Silvicultura y explotación forestal	2	0,08	99.361,39	0,02
03	Pesca y acuicultura	6	0,24	682.376,93	0,11
08	Otras industrias extractivas	4	0,16	534.389,58	0,08
09	Actividades de apoyo a las industrias extractivas	1	0,04	35.041,71	0,01
10	Industria de la alimentación	46	1,84	10.535.026,57	1,67
11	Fabricación de bebidas	7	0,28	901.806,32	0,14
13	Industria textil	24	0,96	3.696.852,04	0,59
14	Confección de prendas de vestir	1	0,04	532.089,93	0,08
15	Industria del cuero y del calzado	11	0,44	2.786.720,10	0,44
16	Industria de la madera y del corcho, excepto muebles; cestería y espartería	26	1,04	3.942.835,55	0,63
17	Industria del papel	10	0,40	6.633.909,03	1,05
18	Artes gráficas y reproducción de soportes grabados	24	0,96	2.749.435,90	0,44
19	Coquerías y refino de petróleo	1	0,04	22.644,59	0,00
20	Industria química	12	0,48	2.471.331,24	0,39
21	Fabricación de productos farmacéuticos	1	0,04	246.004,02	0,04
22	Fabricación de productos de caucho y plásticos	17	0,68	1.933.072,58	0,31
23	Fabricación de otros productos minerales no metálicos	50	2,00	23.527.802,16	3,73
24	Metalurgia; fabricación de productos de hierro, acero y ferroaleaciones	12	0,48	2.088.457,63	0,33
25	Fabricación de productos metálicos, excepto maquinaria y equipo	26	1,04	8.906.992,16	1,41
26	Fabricación de productos informáticos, electrónicos y ópticos	2	0,08	259.333,77	0,04
27	Fabricación de material y equipo eléctrico	26	1,04	5.757.767,90	0,91
28	Fabricación de maquinaria y equipo n.c.o.p.	42	1,68	8.671.808,59	1,38
29	Fabricación de vehículos de motor, remolques y semirremolques	2	0,08	584.293,56	0,09
31	Fabricación de muebles	20	0,80	2.210.639,84	0,35
32	Otras industrias manufactureras	5	0,20	1.227.958,26	0,19
33	Reparación e instalación de maquinaria y equipo	1	0,04	315.972,44	0,05
35	Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado	18	0,72	7.514.055,62	1,19

Cartera de préstamos al día 30.06.2009					
Clasificación por sectores de actividad económica					
CNAE		Préstamos		Principal pendiente (euros)	
(Dos primeras posiciones numéricas conforme al código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) de 2009)		%		%	
37	Recogida y tratamiento de aguas residuales	1	0,04	52.552,76	0,01
38	Recogida, tratamiento y eliminación de residuos; valorización	2	0,08	1.057.640,79	0,17
39	Actividades de descontaminación y otros servicios de gestión de residuos	3	0,12	110.925,80	0,02
41	Construcción de edificios	334	13,35	141.248.977,15	22,41
42	Ingeniería civil	6	0,24	1.546.589,12	0,25
43	Actividades de construcción especializada	135	5,40	20.012.301,52	3,17
45	Venta y reparación de vehículos de motor y motocicletas	50	2,00	6.719.209,64	1,07
46	Comercio al por mayor e intermediarios del comercio, excepto de vehículos de motor y motocicletas	124	4,96	30.066.549,81	4,77
47	Comercio al por menor, excepto de vehículos de motor y motocicletas	104	4,16	17.306.322,09	2,75
49	Transporte terrestre y por tubería	51	2,04	5.601.703,91	0,89
52	Almacenamiento y actividades anexas al transporte	13	0,52	1.592.816,37	0,25
53	Actividades postales y de correos	3	0,12	189.498,96	0,03
55	Servicios de alojamiento	37	1,48	24.015.750,56	3,81
56	Servicios de comidas y bebidas	108	4,32	19.331.856,36	3,07
58	Edición	5	0,20	563.155,14	0,09
59	Actividades cinematográficas, de vídeo y de programas de televisión, grabación de sonido y edición musical	5	0,20	273.789,76	0,04
61	Telecomunicaciones	13	0,52	2.317.473,07	0,37
62	Programación, consultoría y otras actividades relacionadas con la informática	17	0,68	1.621.320,95	0,26
63	Servicios de información	248	9,92	48.980.679,34	7,77
64	Servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones	2	0,08	272.687,43	0,04
65	Seguros, reaseguros y fondos de pensiones, excepto Seguridad Social obligatoria	2	0,08	288.777,55	0,05
66	Actividades auxiliares a los servicios financieros y a los seguros	4	0,16	552.839,19	0,09
68	Actividades inmobiliarias	402	16,07	105.549.075,06	16,74
69	Actividades jurídicas y de contabilidad	41	1,64	5.764.370,79	0,91
70	Actividades de las sedes centrales; actividades de consultoría de gestión empresarial	34	1,36	9.797.242,58	1,55
71	Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería; ensayos y análisis técnicos	76	3,04	15.605.981,76	2,48
72	Investigación y desarrollo	1	0,04	96.013,56	0,02
73	Publicidad y estudios de mercado	26	1,04	5.854.564,92	0,93
74	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas	7	0,28	1.179.860,99	0,19
77	Actividades de alquiler	31	1,24	6.724.907,88	1,07
78	Actividades relacionadas con el empleo	1	0,04	255.890,49	0,04
79	Actividades de agencias de viajes, operadores turísticos, servicios de reservas y actividades relacionadas con los mismos	9	0,36	742.688,96	0,12
80	Actividades de seguridad e investigación	5	0,20	488.351,33	0,08
81	Servicios a edificios y actividades de jardinería	37	1,48	7.682.744,65	1,22
82	Actividades administrativas de oficina y otras actividades auxiliares a las empresas	4	0,16	447.513,52	0,07
84	Administración Pública y defensa; Seguridad Social obligatoria	1	0,04	61.788,48	0,01
85	Educación	11	0,44	2.467.908,83	0,39
86	Actividades sanitarias	33	1,32	13.348.813,19	2,12
87	Asistencia en establecimientos residenciales	7	0,28	3.954.998,77	0,63
90	Actividades de creación, artísticas y espectáculos	8	0,32	1.117.339,16	0,18
91	Actividades de bibliotecas, archivos, museos y otras actividades culturales	1	0,04	799.180,70	0,13
92	Actividades de juegos de azar y apuestas	4	0,16	1.040.403,94	0,17
93	Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento	21	0,84	4.420.373,07	0,70
95	Reparación de ordenadores, efectos personales y artículos de uso doméstico	2	0,08	114.965,73	0,02
96	Otros servicios personales	40	1,60	9.654.335,35	1,53
Total		2.501	100,00	630.405.446,98	100,00

De los 736 préstamos correspondientes a deudores cuya actividad se enmarca en los sectores construcción de edificios y actividades inmobiliarias, 74 préstamos (68.524.920,01 euros de principal pendiente a 30 de junio de 2009 que representan el 10,87% en términos de principal pendiente de la cartera seleccionada) están garantizados por hipoteca inmobiliaria correspondiente a suelo rústico o urbano.

c) Información sobre las garantías accesorias de los préstamos seleccionados

El siguiente cuadro muestra la distribución de los préstamos seleccionados conforme a las garantías accesorias a los mismos.

Cartera de préstamos al día 30.06.2009 Clasificación por tipo de garantía				
	Préstamos %		Principal Pendiente (euros) %	
Préstamos con garantía hipoteca inmobiliaria *	1.712	68,45	503.330.506,49	79,84
Préstamos con garantías personales de terceros	627	25,07	94.049.995,96	14,92
Préstamos sin garantía especial	162	6,48	33.024.944,53	5,24
Total	2.501	100,00	630.405.446,98	100,00

* Pueden incorporar adicionalmente, en su caso, garantías personales de terceros.

El siguiente cuadro muestra la distribución por el tipo de propiedad hipotecada en garantía de los préstamos hipotecarios seleccionados. En el caso de los préstamos hipotecarios con varios inmuebles hipotecados, se ha tomado para la distribución el tipo de inmueble de mayor valor de tasación.

Cartera de préstamos hipotecarios al día 30.06.2009 Clasificación por tipo de propiedad hipotecada				
	Préstamos hipotecarios %		Principal pendiente (euros) %	
Locales de negocio y oficinas	470	27,45	134.099.953,00	26,64
Naves industriales	168	9,81	75.521.125,38	15,00
Viviendas *	943	55,08	203.482.078,62	40,43
Garajes y trasteros	25	1,46	4.104.085,88	0,82
Terrenos urbanos	88	5,14	73.226.955,96	14,55
Terrenos rústicos	18	1,05	12.896.307,65	2,56
Total	1.712	100,00	503.330.506,49	100,00

* Las viviendas en garantía de los préstamos hipotecarios se corresponden, mayoritariamente, con viviendas que figuran en el activo del balance de las empresas deudoras.

d) Información sobre la fecha de formalización de los préstamos seleccionados.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los préstamos seleccionados según la fecha de formalización en intervalos semestrales, así como la antigüedad media, mínima y máxima. La fecha máxima de formalización de los préstamos seleccionados es el 30 de abril de 2009. No se detallan los intervalos que carecen de contenido.

Cartera de préstamos al día 30.06.2009 Clasificación por fecha formalización del préstamo				
Intervalo de fechas	Préstamos %		Principal pendiente (euros) %	
Del 01/01/2000 al 30/06/2000	5	0,20	164.840,92	0,03
Del 01/07/2000 al 31/12/2000	66	2,64	7.340.227,82	1,16
Del 01/01/2001 al 30/06/2001	106	4,24	10.477.496,38	1,66
Del 01/07/2002 al 31/12/2002	3	0,12	689.386,72	0,11
Del 01/01/2003 al 30/06/2003	6	0,24	750.484,85	0,12
Del 01/07/2003 al 31/12/2003	7	0,28	1.340.313,95	0,21
Del 01/01/2004 al 30/06/2004	9	0,36	2.190.570,08	0,35
Del 01/07/2004 al 31/12/2004	11	0,44	2.907.890,19	0,46
Del 01/01/2005 al 30/06/2005	15	0,60	2.310.552,46	0,37
Del 01/07/2005 al 31/12/2005	29	1,16	11.710.442,74	1,86

Cartera de préstamos al día 30.06.2009				
Clasificación por fecha formalización del préstamo				
Intervalo de fechas	Préstamos		Principal pendiente	
		%	(euros)	%
Del 01/01/2006 al 30/06/2006	49	1,96	9.062.966,86	1,44
Del 01/07/2006 al 31/12/2006	88	3,52	19.293.900,61	3,06
Del 01/01/2007 al 30/06/2007	140	5,60	41.467.242,63	6,58
Del 01/07/2007 al 31/12/2007	255	10,20	70.180.332,61	11,13
Del 01/01/2008 al 30/06/2008	838	33,51	226.049.548,98	35,86
Del 01/07/2008 al 31/12/2008	721	28,83	193.392.401,46	30,68
Del 01/01/2009 al 30/06/2009	153	6,12	31.076.847,72	4,93
Total	2.501	100,00	630.405.446,98	100,00
	18,59	Meses	Antigüedad media ponderada	
	108,53	Meses	Antigüedad máxima	
	2,01	Meses	Antigüedad mínima	

e) Información sobre el periodo de carencia de reembolso del principal de los préstamos seleccionados.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los préstamos seleccionados en función del vencimiento del periodo de carencia de amortización del principal del préstamo. No se detallan los intervalos que carecen de contenido.

Cartera de préstamos al día 30.06.2009				
Clasificación por periodo de carencia de amortización del principal				
Vencimiento del periodo de carencia de principal	Préstamos		Principal pendiente	
	Nº.	%	(euros)	%
Sin Carencia *	2.367	94,64	554.133.943,50	87,90
Del 01/07/2009 al 30/09/2009	28	1,12	16.891.683,21	2,68
Del 01/10/2009 al 31/12/2009	32	1,28	11.923.607,84	1,89
Del 01/01/2010 al 31/03/2010	17	0,68	8.674.470,00	1,38
Del 01/04/2010 al 30/06/2010	20	0,80	10.275.550,21	1,63
Del 01/07/2010 al 30/09/2010	11	0,44	4.794.711,00	0,76
Del 01/10/2010 al 31/12/2010	3	0,12	1.656.000,00	0,26
Del 01/01/2011 al 31/03/2011	5	0,20	8.253.300,00	1,31
Del 01/04/2011 al 30/06/2011	2	0,08	887.000,00	0,14
Del 01/07/2011 al 30/09/2011	4	0,16	8.158.798,23	1,29
Del 01/10/2011 al 31/12/2011	4	0,16	1.825.166,57	0,29
Del 01/01/2012 al 31/03/2012	4	0,16	1.569.372,80	0,25
Del 01/04/2012 al 30/06/2012	2	0,08	261.843,62	0,04
Del 01/07/2012 al 30/09/2012	2	0,08	1.100.000,00	0,17
Total	2.501	100,00	630.405.446,98	100,00

* Incluidos los 80 préstamos con amortización única al vencimiento (*bullet*), cuyo vencimiento medio ponderado por el principal pendiente a 30 de junio de 2009 era de 14,38 meses a dicha fecha.

Ninguno de los préstamos seleccionados contempla cláusulas que permitan el diferimiento en el pago periódico de intereses y en la amortización del principal, distinto de la carencia del reembolso del principal que pudiera existir a la fecha de formalización de cada préstamo seleccionado.

f) Información sobre el principal de los préstamos seleccionados.

El siguiente cuadro muestra la distribución del principal pendiente de vencer de los préstamos a 30 de junio de 2009 en intervalos de 250.000 euros, así como su importe medio, mínimo y máximo. No se detallan los intervalos que carecen de contenido.

Cartera de préstamos al día 30.06.2009 Clasificación por principal pendiente				
Intervalo de principal (en euros)	Préstamos Nº.	%	Principal pendiente (euros)	%
0,00 - 249.999,99	1.921	76,81	197.363.534,19	31,31
250.000,00 - 499.999,99	321	12,83	111.408.911,67	17,67
500.000,00 - 749.999,99	119	4,76	71.631.078,08	11,36
750.000,00 - 999.999,99	48	1,92	41.136.152,17	6,53
1.000.000,00 - 1.249.999,99	17	0,68	19.436.386,61	3,08
1.250.000,00 - 1.499.999,99	12	0,48	16.586.585,38	2,63
1.500.000,00 - 1.749.999,99	10	0,40	15.942.704,53	2,53
1.750.000,00 - 1.999.999,99	10	0,40	18.956.506,03	3,01
2.000.000,00 - 2.249.999,99	10	0,40	20.823.473,17	3,30
2.250.000,00 - 2.499.999,99	5	0,20	11.934.234,93	1,89
2.500.000,00 - 2.749.999,99	1	0,04	2.500.000,00	0,40
2.750.000,00 - 2.999.999,99	1	0,04	2.907.158,92	0,46
3.000.000,00 - 3.249.999,99	4	0,16	12.624.118,29	2,00
3.250.000,00 - 3.499.999,99	3	0,12	10.046.423,23	1,59
3.500.000,00 - 3.749.999,99	5	0,20	18.070.433,64	2,87
3.750.000,00 - 3.999.999,99	1	0,04	3.900.000,00	0,62
4.000.000,00 - 4.249.999,99	8	0,32	32.720.429,51	5,19
4.250.000,00 - 4.499.999,99	3	0,12	13.076.412,32	2,07
4.500.000,00 - 4.749.999,99	1	0,04	4.550.000,00	0,72
4.750.000,00 - 4.999.999,99	1	0,04	4.790.904,31	0,76
Total	2.501	100,00	630.405.446,98	100,00
Principal medio:			253.574,86	
Principal mínimo:			8.255,90	
Principal máximo:			4.790.904,31	

g) Información sobre el carácter del tipo de interés e índices de referencia aplicables para la determinación de los tipos de interés variables aplicables a los préstamos seleccionados.

Los préstamos seleccionados son a tipo de interés variable. El siguiente cuadro muestra la distribución de los préstamos en función de la clase de tipo de interés y de los índices de referencia que les son aplicables para la determinación del tipo de interés nominal.

Cartera de préstamos al día 30.06.2009 Clasificación por Índice de referencia del tipo de interés					
Índice de referencia	Préstamos Nº	%	Principal pendiente (euros)	%	Margen s/índice
EURIBOR 1 AÑO OFICIAL	2.276	91,00	531.710.985,63	84,34	1,12
EURIBOR 3 MESES	225	9,00	98.694.461,35	15,66	1,35
Total	2.501	100,00	630.405.446,98	100,00	1,15

h) Información sobre los tipos de interés nominales aplicables: tipos máximo, mínimo y medio de los préstamos seleccionados.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los préstamos seleccionados en intervalos de 0,50% del tipo de interés nominal aplicable a 30 de junio de 2009, así como sus valores medio, mínimo y máximo.

Cartera de préstamos al día 30.06.2009					
Clasificación por el tipo de interés nominal aplicable					
Intervalo % Tipo Interés	Préstamos		Principal pendiente		%Tipo* interés
		%	(euros)	%	
1,50 - 1,99	5	0,20	1.764.958,19	0,28	1,86
2,00 - 2,49	74	2,96	57.327.204,48	9,09	2,26
2,50 - 2,99	371	14,83	95.105.978,49	15,09	2,76
3,00 - 3,49	348	13,91	102.928.017,73	16,33	3,23
3,50 - 3,99	195	7,80	56.191.885,53	8,91	3,69
4,00 - 4,49	189	7,56	39.753.749,74	6,31	4,26
4,50 - 4,99	132	5,28	16.534.716,84	2,62	4,71
5,00 - 5,49	168	6,72	40.407.732,77	6,41	5,29
5,50 - 5,99	178	7,12	51.447.982,67	8,16	5,82
6,00 - 6,49	407	16,27	105.260.646,48	16,70	6,22
6,50 - 6,99	218	8,72	48.668.883,05	7,72	6,68
7,00 - 7,49	73	2,92	8.464.139,68	1,34	7,17
7,50 - 7,99	67	2,68	3.840.218,74	0,61	7,69
8,00 - 8,49	56	2,24	2.023.457,75	0,32	8,17
8,50 - 8,99	19	0,76	657.893,65	0,10	8,63
9,00 - 9,49	1	0,04	27.981,19	0,00	9,00
Total	2.501	100,00	630.405.446,98	100,00	
Media ponderada:					4,42 %
Media simple:					4,81 %
Mínimo:					1,70 %
Máximo:					9,00 %
*Tipo de interés nominal medio del intervalo ponderado por el principal pendiente.					

Ninguno de los préstamos seleccionados contempla cláusulas que permitan la bonificación en el tipo de interés aplicado ni de limitación del importe de las cuotas.

i) Información sobre los tipos de interés nominales mínimos aplicables a los préstamos seleccionados.

Ninguno de los préstamos seleccionados tiene establecido un tipo de interés nominal mínimo que limite la variabilidad a la baja del tipo de interés nominal aplicable.

j) Información sobre los tipos de interés nominales máximos aplicables a los préstamos seleccionados.

Ninguno de los préstamos seleccionados tiene establecido un tipo de interés nominal máximo que limite la variabilidad al alza del tipo de interés nominal aplicable.

k) Información sobre la periodicidad en el pago de las cuotas de los préstamos seleccionados.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los préstamos seleccionados en función de la periodicidad en el pago de las cuotas (intereses y principal, excepto en los préstamos con amortización única al vencimiento o, en su caso, en periodo de carencia de reembolso de principal) del préstamo.

Cartera de préstamos al día 30.06.2009				
Clasificación por periodicidad en el pago de cuotas				
Periodicidad en el pago de cuotas	Préstamos		Principal pendiente	
		%	(euros)	%
MENSUAL	2.349	93,92	545.052.792,34	86,46
SEMESTRAL	36	1,44	19.423.426,36	3,08
TRIMESTRAL	116	4,64	65.929.228,28	10,46
Total	2.501	100,00	630.405.446,98	100,00

l) Información sobre el sistema de amortización de los préstamos seleccionados.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los préstamos seleccionados conforme al sistema de amortización de los mismos.

Cartera de préstamos al día 30.06.2009 Clasificación por sistema de amortización				
	Préstamos		Principal pendiente	
		%	(euros)	%
Cuota amortización constante	39	1,56	11.404.562,68	1,81
Amortización única al vencimiento (<i>bullet</i>)	80	3,20	89.315.447,82	14,17
Sistema francés	2.382	95,24	529.685.436,48	84,02
Total	2.501	100,00	630.405.446,98	100,00

m) Información sobre la fecha de vencimiento final de los préstamos seleccionados.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los préstamos seleccionados según la fecha de vencimiento final en intervalos anuales, así como la vida total residual media ponderada y las fechas de vencimiento final mínima y máxima. No se detallan los años que no tienen contenido.

Cartera de préstamos al día 30.06.2009 Clasificación por la fecha amortización final					
Año de Amortización Final	Préstamos		Principal pendiente		Vida Residual mp*
		%	(euros)	%	Meses Fecha
2009	22	0,88	15.447.730,59	2,45	4,14 3/11/2009
2010	109	4,36	50.793.405,78	8,06	11,46 14/06/2010
2011	163	6,52	39.663.163,19	6,29	24,36 11/07/2011
2012	185	7,40	15.452.444,20	2,45	36,04 1/07/2012
2013	253	10,12	35.491.040,45	5,63	48,51 16/07/2013
2014	100	4,00	22.779.781,90	3,61	59,25 7/06/2014
2015	131	5,24	24.411.942,01	3,87	72,59 19/07/2015
2016	79	3,16	13.653.230,52	2,17	80,31 9/03/2016
2017	25	1,00	13.234.295,50	2,10	95,07 2/06/2017
2018	91	3,64	24.974.112,43	3,96	108,54 17/07/2018
2019	30	1,20	11.310.278,28	1,79	121,11 3/08/2019
2020	67	2,68	23.643.283,97	3,75	131,39 11/06/2020
2021	50	2,00	16.134.834,52	2,56	144,27 8/07/2021
2022	95	3,80	31.308.025,52	4,97	158,34 9/09/2022
2023	548	21,91	144.407.019,79	22,91	167,45 14/06/2023
2024	11	0,44	11.313.745,50	1,79	178,39 12/05/2024
2025	23	0,92	9.379.378,69	1,49	192,84 26/07/2025
2026	34	1,36	9.088.987,08	1,44	203,88 27/06/2026
2027	57	2,28	12.490.744,22	1,98	218,23 6/09/2027
2028	245	9,80	61.801.858,78	9,80	227,22 6/06/2028
2029	5	0,20	906.577,40	0,14	237,43 13/04/2029
2030	3	0,12	2.115.240,38	0,34	254,22 6/09/2030
2031	5	0,20	2.106.994,56	0,33	263,91 28/06/2031
2032	20	0,80	3.512.145,59	0,56	279,05 1/10/2032
2033	92	3,68	19.409.731,47	3,08	287,43 13/06/2033
2034	8	0,32	1.514.641,29	0,24	297,60 18/04/2034
2035	2	0,08	390.199,04	0,06	308,28 9/03/2035
2036	4	0,16	997.411,92	0,16	326,66 19/09/2036
2037	5	0,20	2.392.837,19	0,38	336,34 10/07/2037
2038	32	1,28	7.179.458,04	1,14	347,16 5/06/2038
2039	1	0,04	363.625,86	0,06	359,16 5/06/2039
2042	1	0,04	810.000,00	0,13	391,23 5/02/2042
2043	2	0,08	1.084.920,43	0,17	403,54 15/02/2043

Cartera de préstamos al día 30.06.2009					
Clasificación por la fecha amortización final					
Año de Amortización Final	Préstamos		Principal pendiente		Vida Residual mp*
		%	(euros)	%	Meses Fecha
2048	3	0,12	842.360,89	0,13	463,10 2/02/2048
Total	2.501	100,00	630.405.446,98	100,00	
Media ponderada:				132,94	28/07/2020
Media simple:				128,51	16/03/2020
Mínimo:				3,06	1/10/2009
Máximo:				469,36	10/08/2048
* Vida residual a la fecha de vencimiento final (en meses y fecha) son medias ponderadas por el principal pendiente de los préstamos que tienen el vencimiento final en el año correspondiente.					

n) Información sobre la distribución geográfica por Comunidades Autónomas.

El cuadro siguiente muestra la distribución por Comunidades Autónomas de los préstamos según donde se halla ubicado el domicilio de las empresas deudoras.

Cartera de préstamos al día 30.06.2009					
Clasificación por Comunidades Autónomas					
	Préstamos		Principal pendiente		
		%	(euros)	%	
Andalucía	114	4,56	36.214.636,56	5,74	
Aragón	34	1,36	5.664.341,55	0,90	
Asturias	6	0,24	1.678.245,53	0,27	
Baleares	53	2,12	12.127.872,21	1,92	
Canarias	52	2,08	8.738.262,86	1,39	
Cantabria	7	0,28	1.087.854,39	0,17	
Castilla La Mancha	98	3,92	14.781.480,99	2,34	
Castilla-León	50	2,00	11.524.828,38	1,83	
Cataluña	237	9,48	69.972.756,18	11,10	
Comunidad Valenciana	1.377	55,06	336.842.998,59	53,43	
Extremadura	10	0,40	983.757,98	0,16	
Galicia	49	1,96	11.340.449,55	1,80	
La Rioja	2	0,08	118.927,78	0,02	
Madrid	362	14,47	101.751.631,90	16,14	
Murcia	33	1,32	12.625.798,46	2,00	
Navarra	4	0,16	1.531.794,05	0,24	
País Vasco	13	0,52	3.419.810,02	0,54	
Total	2.501	100,00	630.405.446,98	100,00	

o) Información sobre si existen retrasos en el cobro de cuotas de principal o de intereses de los préstamos seleccionados y, en su caso, importe del principal actual de los préstamos retrasados que excedan de 30, 60 y 90 días.

El siguiente cuadro muestra el número de préstamos, el principal pendiente de vencer y el principal vencido y no pagado de aquéllos préstamos seleccionados que se encontraban a 30 de junio de 2009 con algún retraso en el pago de los débitos vencidos.

Retrasos en el pago de cuotas vencidas al día 30.06.2009					
Intervalo Días	Préstamos	Principal pendiente de vencer	%	Principal vencido no pagado	
				% s/ Principal pendiente total	
Corriente de pagos	2.254	575.530.208,52	91,30	0,00	
Entre 1 y 15 días	113	23.075.623,50	3,66	159.006,37	0,0252
Entre 16 y 30 días	81	21.735.414,25	3,45	180.639,93	0,0287
Entre 31 y 60 días	53	10.064.200,71	1,60	102.013,99	0,0162
Total	2.501	630.405.446,98	100,00	441.660,29	0,0701

Conforme a la declaración de BANCAJA en el apartado 2.2.8.2.(2) del Módulo Adicional, ninguno de los Préstamos que finalmente sean cedidos al Fondo en su constitución tendrá débitos vencidos pendientes de cobro en el día de su cesión por plazo superior a un (1) mes. No obstante, el Saldo Vivo de los Préstamos con débitos vencidos pendientes de cobro no superará el 5% del valor nominal de la Emisión de Bonos a la fecha de cesión.

p) Ratio del saldo vivo del principal sobre el valor de tasación o el nivel de sobrecolateralización.

Los préstamos seleccionados con garantía de hipoteca inmobiliaria a 30 de junio de 2009 son 1.712 cuyo principal pendiente de vencer asciende a 503.330.506,49 euros, estando todas las hipotecas inscritas con rango de primera o, en su caso, con rango posterior aunque BANCAJA dispone de documentación relativa a la cancelación de las deudas originadas por hipotecas previas, aunque el trámite de cancelación registral de las mismas esté pendiente, por lo que a efectos del cálculo del ratio todas las hipotecas se consideran como de rango de primera.

El ratio, expresado en tanto por cien, entre el importe de principal pendiente de vencer a 30 de junio de 2009 y el valor de tasación de los inmuebles hipotecados de los préstamos hipotecarios seleccionados se encontraba comprendido entre el 1,23% y el 99,91%, siendo la razón media ponderada por el principal pendiente de cada préstamo hipotecario el 57,81%

El siguiente cuadro muestra la distribución de los préstamos hipotecarios según intervalos del 5,00% de dicha relación.

Cartera de préstamos hipotecarios al día 30.06.2009					
Clasificación por relación principal pendiente /Valor Tasación					
Intervalos Relación	Préstamos		Principal pendiente		(%) Principal pendiente/ V. Tasación *
		%	(euros)	%	
0,01 - 5,00	12	0,70	1.401.685,11	0,28	2,78
5,01 - 10,00	15	0,88	1.871.780,50	0,37	7,15
10,01 - 15,00	25	1,46	4.169.736,08	0,83	11,89
15,01 - 20,00	34	1,99	9.620.778,76	1,91	18,34
20,01 - 25,00	40	2,34	7.253.884,65	1,44	22,40
25,01 - 30,00	56	3,27	14.877.977,08	2,96	27,67
30,01 - 35,00	58	3,39	17.911.391,70	3,56	33,11
35,01 - 40,00	77	4,50	17.396.469,92	3,46	37,52
40,01 - 45,00	87	5,08	19.886.209,38	3,95	42,24
45,01 - 50,00	103	6,02	31.929.445,16	6,34	48,23
50,01 - 55,00	151	8,82	48.776.484,06	9,69	52,88
55,01 - 60,00	192	11,21	65.145.145,84	12,94	57,53
60,01 - 65,00	170	9,93	54.923.815,06	10,91	62,28
65,01 - 70,00	315	18,40	112.728.002,60	22,40	67,90
70,01 - 75,00	141	8,24	41.659.009,54	8,28	72,70
75,01 - 80,00	213	12,44	48.192.312,21	9,57	77,18
80,01 - 85,00	4	0,23	1.022.379,99	0,20	82,16
85,01 - 90,00	6	0,35	1.027.023,97	0,20	86,72
90,01 - 95,00	8	0,47	2.403.772,01	0,48	91,54
95,01 - 100,00	5	0,29	1.133.202,87	0,23	97,86
Total	1.712	100,00	503.330.506,49	100,00	
Media Ponderada:					57,81 %
Media Simple:					56,41 %
Mínimo:					1,23 %
Máximo:					99,91 %

*Relación Principal pendiente /V. Tasación son medias ponderadas por el principal pendiente.

No hay sobrecolateralización en el Fondo.

2.2.3 Naturaleza legal de los activos titulizados.

Los préstamos seleccionados se pueden clasificar atendiendo a las garantías accesorias en:

- (i) Préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria y, en su caso, con garantías adicionales de las especificadas en el apartado (ii) siguiente, formalizados en escritura pública (los Préstamos Hipotecarios).

Los Préstamos Hipotecarios han sido formalizados en escritura pública con sujeción a la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946 en su redacción vigente y disposiciones complementarias.

La cesión de los derechos de crédito de los Préstamos Hipotecarios al Fondo se realizará mediante la emisión por BANCAJA y la suscripción por el Fondo de Certificados de Transmisión de Hipoteca con sujeción a lo establecido por la Ley 2/1981, por la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994 en la redacción dada por la Ley 41/2007 y el Real Decreto 716/2009 y conforme a los términos previstos en el apartado 3.3 del presente Módulo Adicional.

- (ii) Préstamos sin garantía especial y/o con garantías personales de terceros, formalizados en documento público que tienen aparejada ejecución (artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) (los Préstamos no Hipotecarios).

La cesión de los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios al Fondo se realizará directamente mediante venta por BANCAJA y adquisición por el Fondo, conforme a los términos previstos en el apartado 3.3 del presente Módulo Adicional.

2.2.4 Fecha o fechas de vencimiento o expiración de los activos.

Cada uno de los préstamos seleccionados tiene una fecha de vencimiento final sin perjuicio de las cuotas de amortización parciales periódicas, conforme a las condiciones particulares de cada uno de ellos.

En cualquier momento de la vida de los Préstamos, los Deudores pueden reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del capital pendiente de amortización, cesando el devengo de intereses de la parte cancelada anticipadamente desde la fecha en que se produzca el reembolso.

La fecha de vencimiento final de los préstamos seleccionados se encuentra entre el 1 de octubre de 2009 y el 10 de agosto de 2048.

2.2.5 Importe de los activos.

El Fondo se constituirá con los derechos de crédito de los Préstamos que BANCAJA cederá al Fondo suscribirá en su constitución cuyo Saldo Vivo será igual o ligeramente superior a quinientos diez millones (510.000.000,00) de euros, importe al que asciende el valor nominal de los Bonos de la Emisión de Bonos.

La cartera de préstamos seleccionados de la que se extraerán los Préstamos que serán cedidos al Fondo al momento de su constitución, está formada por 2.501 préstamos, cuyo principal pendiente de vencer, a 30 de junio de 2009, ascendía a 630.405.446,98 euros y con un principal vencido impagado por importe de 441.660,29 euros.

Para su cesión al Fondo en su constitución, BANCAJA elegirá de los préstamos seleccionados i) aquellos préstamos que se encuentren al corriente de pago o no tengan débitos vencidos pendientes de cobro por un plazo superior a un (1) mes y ii) por importe de menor a mayor del principal pendiente agregado de cada deudor hasta alcanzar un saldo vivo igual o ligeramente superior a quinientos diez millones (510.000.000,00) de euros. El Saldo Vivo de los Préstamos que tengan débitos vencidos pendientes de cobro no superará el 5,00% del valor nominal de la Emisión de Bonos a la fecha de cesión.

2.2.6 Ratio del saldo vivo del principal sobre el valor de tasación o el nivel de sobrecolateralización.

El ratio del saldo vivo del principal sobre el valor de tasación o el nivel de sobrecolateralización de los Préstamos Hipotecarios es el que se muestra en el apartado 2.2.2 p) del presente Módulo Adicional.

2.2.7 Método de creación de los activos.

Los préstamos seleccionados para su cesión al Fondo han sido concedidos por BANCAJA siguiendo sus procedimientos habituales de análisis y valoración del riesgo crediticio para la concesión de préstamos a pequeñas y medianas empresas. Los procedimientos vigentes de BANCAJA se describen a continuación:

1. Modelo utilizado para la concesión de créditos a PYMES

El modelo de BANCAJA está planteado con un diseño modular, que pretende fundamentalmente, el objetivar lo máximo posible las diferentes vertientes que configuran una empresa, así como recoger aquellos matices que por ser intangibles no pueden ser susceptibles de parametrización objetiva. Los aspectos contemplados por BANCAJA son: (i) la posición económica y financiera de la PYME, (ii) su estructura comercial, (iii) su estructura productiva, (iv) su estructura organizativa, (v) sus antecedentes crediticios (señales de alerta) y (vi) subjetivación, si hubiera que considerar algún factor no medido con los anteriores.

Conceptualmente el modelo se enmarca, dentro de lo que podríamos denominar un sistema experto de análisis en el que, una vez determinados los diferentes aspectos a valorar de una firma de forma global, se procede a una disección individualizada de los mismos mediante el estudio y cuantificación de aquellos parámetros, que a juicio de BANCAJA, mejor lo representan, asignando una primera valoración a cada uno de ellos. Seguidamente, una vez obtenida la cuantificación objetiva se aplica un coeficiente "evolutivo" en función de las variaciones experimentadas por las diferentes magnitudes en el tiempo, al considerar que, en muchas ocasiones, tiene más representatividad determinar la trayectoria que sigue una empresa que los propios valores absolutos que podamos obtener en un momento dado.

El análisis de riesgos de BANCAJA, tiene en cuenta el riesgo global que el cliente mantiene con la entidad. Para ello utiliza el concepto de UER/Grupo, considerando que dos o más empresas/particulares conforman Grupo, a efectos de riesgo, cuando los accionistas comunes supongan más de un 25% del capital social o tengan equipo directivo común (es decir, cuando a pesar de no tener una participación directa, controlen la gestión). Con un criterio más amplio, dos o más particulares/empresas formarán un único Grupo, cuando tengan garantías comunes o cruzadas y cuando la evolución negativa de una de ellas pueda afectar al normal desarrollo de la(s) otra(s).

Una empresa puede pertenecer a más de un Grupo económico, en función de las políticas establecidas por el departamento de riesgos de BANCAJA

La gestión de grupos económicos se realiza mediante una aplicación integrada en TL4 (herramienta informática en donde se realiza toda la operatoria diaria), vierte igualmente información resumen al CIN (Centro de Información), y facilita la composición y mantenimiento de Grupos, información integrada sobre posiciones de Activo y CIRBE. La información que aparece en el Centro de Información presenta los datos del cierre mensual del momento en que se generó la información, tanto en cifras de riesgo como en el desglose por componentes de los grupos, presentando para los distintos periodos de profundización, la posición global del Grupo en dicha fecha.

2. Documentación acreditativa.

Con ella se pretende asegurar, en el momento de la concesión de cada operación, las perspectivas y posibilidades de cobro.

En cumplimiento de los requerimientos de la LOPD, debe tenerse en cuenta que la captura de datos personales debe estar amparada por la solicitud de un contrato, precontrato o propuesta de riesgo, o es necesaria para el seguimiento de operaciones vigentes.

NECESARIA PARA EL ESTUDIO DE LA OPERACIÓN			
Documentación	Economías domésticas		Economías empresariales
	Cuenta ajena	Cuenta propia	
Nómina	X	X	
Declaración de Renta y/o Patrimonio	X	X	
Estados Financieros Oficiales / Auditados (si procede)			X
Pagos fraccionados		X	
Impuestos de Sociedades			X
Ingresos IVA / IGIC		X	X
Mod.347: Declaración de Clientes y Proveedores		X	X
Inversiones: Plan económico de rentabilidad			X
Inversiones: Proyecto y memoria			X
Declaración Confidencial de Bienes	X	X	X
Informe RAI / Experian	X	X	X
Autorización consulta CIRBE	X	X	X

Adicionalmente, y en función de la naturaleza de la operación, la documentación adicional que se solita es la recogida en la siguiente tabla.

DE ACUERDO CON LA NATURALEZA DE LA OPERACIÓN	
Tipo de operación	Documentación
Garantía hipotecaria para adquisición de viviendas	Póliza de Seguro contra incendios con cláusula de cesión a favor de la Entidad
	Título de propiedad del bien a hipotecar (escritura)
	Nota Simple o Certificado del Registro sobre dominio y cargas
	Tasación del bien a hipotecar
Operaciones a través de establecimientos adheridos	Carta de presentación del prestatario
Operaciones con garantía pignoratícia	Documentos o Cláusulas de afianzamiento especiales
	Justificante del bloqueo en cuenta de la imposición
Operaciones con aval de Sociedad de Garantía Recíproca	Expediente de la Sociedad de Garantía Recíproca, con los datos económicos del prestatario y certificación de la concesión del aval

3. Facultades de delegación.

BANCAJA ha estructurado un sistema de delegación para la aprobación de préstamos basado en el riesgo total de BANCAJA con cada "Unidad Económica de Riesgo" (UER). Las sucursales especializadas en Empresas y Promotores del Área de Negocio de la Comunidad Valenciana no recurren a la Unidad de Negocio cuando una operación excede sus facultades de aprobación de riesgo, sino que la solicitud se remite directamente al Departamento de Riesgos, que analiza el riesgo crediticio y lo presenta al Comité de Riesgos correspondiente. Las sucursales del Área de Negocio Nacional tienen un paso intermedio en el que las oficinas acuden a la Unidad de Negocio correspondiente que será quien envíe la solicitud al Departamento de Riesgos.

Organos de Gobierno Más de 3% de los recursos propios de BANCAJA		
Comité de Riesgos de Dirección General Hasta el 3% de los recursos propios de BANCAJA		
Area de Negocio Hasta 9.000.000 €		
Unidad de Negocio Hasta 3.000.000 €		
Oficinas		
Red Exterior Hasta 1.800.000 €	Banca comercial Hasta 1.800.000 €	Banca Especializada Hasta 3.000.000 €

Cuadro: Esquema simplificado de las facultades de delegación de BANCAJA

La aprobación de los riesgos se realiza en los diferentes estamentos según facultades delegadas. Se realiza mediante la aplicación “APA” (autorización de productos de activo). La aplicación tiene como objetivo prioritario, dotar a BANCAJA de unas herramientas de control y gestión eficaces que permitan mejorar la gestión de activo y garantizar que todos los riesgos contabilizados han sido autorizados previamente por el estamento correspondiente. Básicamente, el sistema se encarga de encadenar la necesidad de la existencia de la autorización con el alta contable de los productos de activo, así como de asegurar que las autorizaciones de riesgo son emitidas por quien tenga facultades para ello.

Para cada solicitud el sistema abre un expediente en el que quedan registrados los datos del riesgo a asumir con un cliente, y al que se asigna, de forma automática, un número de expediente, que lo identifica de manera unívoca. Al formalizarse la operación, se vincula una cuenta de activo al expediente y el sistema impide que la cuenta de activo que se abra tenga características o condiciones del riesgo diferentes a las aprobadas.

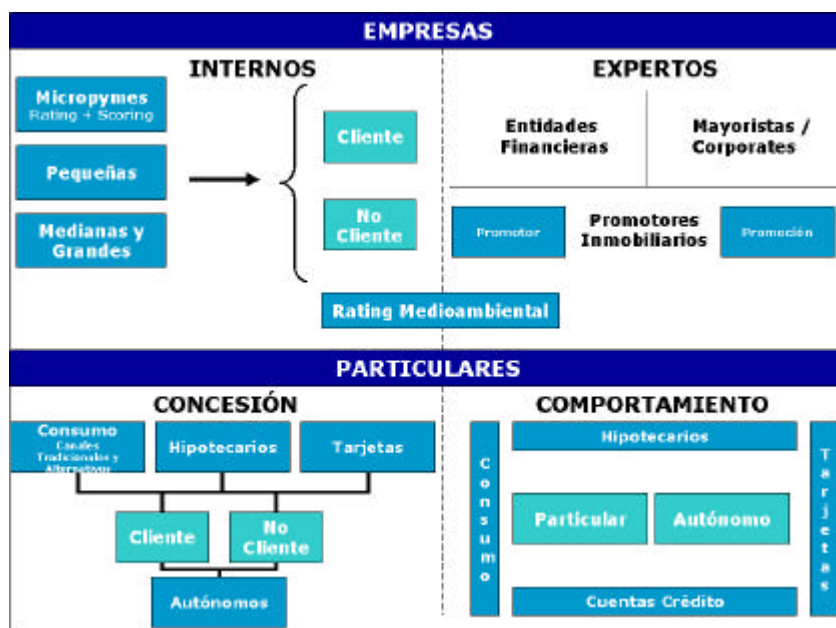
Los directores de cada Área de Negocio y el director del Departamento de Riesgos constituyen el Comité de Riesgos de Dirección, que se reúne semanalmente para revisar las solicitudes cuya UER supere los 9 millones de euros. Este Comité está autorizado para aprobar préstamos con UER que supongan hasta un 3% de los recursos propios de BANCAJA. Para riesgos superiores, el Comité elabora y presenta una propuesta a los órganos de gobierno de BANCAJA.

3.1. Circuito de Admisión de Riesgos

Grupo BANCAJA mantiene un esquema de concesión de operaciones descentralizado basado en una definición clara de las políticas y procedimientos en cada una de las fases del proceso de riesgo –admisión, aprobación, seguimiento y, en su caso, recuperación-, así como un apropiado sistema de delegación de facultades.

Este sistema permite atender de forma eficiente, en términos de tiempo y calidad de respuesta, las necesidades de nuestros clientes, destacando el grado de autonomía que ostentan las oficinas y las Unidades de Negocio y Territoriales.

En el proceso de admisión y calificación de clientes/operaciones, BANCAJA dispone de un completo mapa de herramientas internas de calificación (*Rating/Scoring*) que incorporan de forma homogénea las distintas variables de riesgo relevantes para la evaluación de operaciones según el segmento de clientes de que se trate.



Estos instrumentos están plenamente integrados en la fase de análisis y en la toma de decisiones, por ende en la aprobación de operaciones, utilizando el modelo adecuado en función del segmento de negocio que se trate. Asimismo, estos modelos internos siguen las mejores prácticas establecidas en el nuevo marco normativo.

La utilización de estas herramientas permite que cada cliente/operación lleve asociada una probabilidad de incumplimiento consistente y homogénea, y se completa con el cálculo anticipado de la pérdida probable o esperada en cada operación, siendo su cálculo fundamental para la obtención de la 'prima de riesgo' de la operación y su incorporación al precio de la misma como factor de coste de la actividad.

La estrategia aplicada en el desarrollo y mantenimiento actual del Mapa de Modelos, se rige por la decisión de utilizar modelos internos, basados en la aplicación de técnicas estadísticas de análisis multivariante ampliamente utilizadas en el sector, dando un alcance lo más completo posible al total de la cartera de BANCAJA y manteniendo unos niveles razonables de resultados, en términos de poder predictivo y capacidad discriminante, estabilidad, etc.

3.1.1. Herramientas de rating

Desde 1995 BANCAJA utiliza en la gestión sistemas de medición del riesgo de crédito (*ratings*). Desde entonces, los modelos de *rating* desempeñan un papel esencial en las políticas crediticias aplicadas.

Los modelos iniciales fueron *ratings* expertos contruidos internamente y basados en el conocimiento y comportamiento de la cartera interna de BANCAJA.

Estos *ratings* daban cobertura a la cartera de empresas industriales y, por tanto, excluían de su análisis a los segmentos de entidades financieras, promotores y sector público.

Dichos *ratings* fueron ajustados y revisados periódicamente, hasta que en 2006 se implantaron en toda la red comercial el actual mapa de modelos de empresas.

Los nuevos *ratings* implantados reportan una óptima medición del riesgo crediticio y una mayor eficiencia y eficacia en la toma de decisiones dentro del circuito de admisión.

Mapa de modelos ratings

Las características principales del actual mapa de ratings son:

❑ Ratings de Empresas - Industriales

Ratings de desarrollo interno, basados en la información y comportamiento histórico de la cartera interna de BANCAJA.

Se estructuran en tres módulos de información: estados financieros, evaluación cualitativa y operatoria reciente.

Se han definido tres segmentos en función del volumen de facturación de la Empresa.

❑ Ratings de Empresas - Mayoristas

Son modelos sectoriales de réplica, desarrollado en CECA con la participación de diferentes Cajas de Ahorros, a partir de una muestra de *corporates*.

A partir de la información financiera, sectorial y *rating* país, etc., se trata de buscar un patrón que permita replicar el *rating* externo asociado. Y con dicho *rating* y las series de morosidad históricas de la agencia externa de calificación se realiza el calibrado de la probabilidad de incumplimiento.

Se han definido dos segmentos en función del sector al que hacen referencia:

- Industriales y comerciales
- Entidades financieras

❑ Rating Promotores Inmobiliarios

Modelo experto de clasificación de los promotores inmobiliarios con quienes se mantiene inversión, así como de aquellos que soliciten nuevas financiaciones. Las magnitudes y datos utilizados, así como sus pesos, se han obtenido con el asesoramiento de expertos en el análisis de esta actividad y se han validado los resultados comparando las clasificaciones obtenidas por el modelo y las asignadas por los expertos, para una muestra representativa de promotores y promociones.

Este sistema de *rating* se estructura en diversos módulos que cuantifican el perfil de riesgo del cliente en función de valoraciones cuantitativas y cualitativas del promotor, así como en las valoraciones de viabilidad de cada una de las promociones y la evolución de ventas de cada una de ellas.

❑ Scoring de Micropymes

Durante 2007 ha sido desarrollado e implantado el scoring de micropymes y autónomos que complementa al *rating* de empresas, ya que tiene como mejora principal sobre éste, la optimización del nivel de automatización en la toma de decisiones dentro del proceso de admisión de operaciones de este segmento y una óptima medición del perfil de riesgo a nivel de cliente/producto y no sólo a nivel de cliente.

Este modelo incluye tanto el análisis del riesgo crediticio asociado a nivel de acreditado/operación como la cuantificación de la cuota máxima de endeudamiento que el cliente puede asumir a nivel global, así como por línea de producto.

❑ Rating Medioambiental

En línea con el objetivo de mejorar el comportamiento medioambiental de los clientes de BANCAJA, durante 2007 se ha avanzado en el diseño e implantación de un *rating* medioambiental, integrado en las políticas crediticias y en la determinación de precios.

Este *rating* es una calificación del nivel de riesgo medioambiental asociado a los clientes de economías empresariales y se ha integrado como una variable más del riesgo financiero, en la toma de decisiones en la admisión de operaciones crediticias y en la determinación de precios.

El objetivo principal del *rating* medioambiental es medir y valorar el potencial riesgo medioambiental implícito en la actividad empresarial y la capacidad de la empresa para minimizar este riesgo y hacer frente a las responsabilidades derivadas, de forma que no se vea afectado significativamente el riesgo financiero asumido por la entidad, fin último

de nuestra política crediticia, promoviendo a su vez una mayor responsabilidad ambiental así como el desarrollo y difusión de tecnologías respetuosas con el entorno.

Es decir, se persigue la mejora de los factores no financieros evaluados habitualmente y se vincula el riesgo medioambiental en las políticas crediticias.

4. Procedimientos y acciones recuperatorias.

Las acciones recuperatorias de BANCAJA se realizan a través de las siguientes aplicaciones informáticas y centros

Aplicaciones informáticas y centros de acciones recuperatorias		
Situación	Aplicaciones	Centros
Precontencioso	Rem-Recuperaciones (TL4)	Oficinas ■ Departamento de Riesgos ■ Gestores de Precontencioso
Agencias de Recobro	Rem-Recuperaciones (Información vía batch)	■ Acinsa (agencia de cobros que se encarga de las tareas de telecobro, gestión amistosa y prejudicial de los expedientes de personas físicas) ■ Otras Agencias
Contencioso	Contencioso	Asesoría Jurídica
Fallido	Recuperaciones (TL4)	■ Departamento de Riesgos ■ Recuperación de Fallidos
Inmuebles Adjudicados	Aplicación CISA	CISA-Cartera de Inmuebles S.A.

Las oficinas, por su cercanía y conocimiento del cliente, tienen un papel muy importante en el proceso de recuperación, ante la incertidumbre y retrasos de la acción judicial, y colaboran con todos los estamentos relacionados con el citado proceso. En ellas, además, recae la responsabilidad de asegurar que todos los datos de los clientes incidentados están completos y son correctos.

Desde junio 2008 se ha automatizado el tratamiento de los expedientes de recuperaciones en oficinas. Se ha creado un expediente electrónico que permite consultar todos los datos, tanto de la operación impagada como de otros expedientes del mismo cliente, consultar las gestiones de otros intervinientes en el proceso de recobro, entre ellos la agencia de cobros, anotar gestiones realizadas, agenda con avisos de compromisos contraídos.

El departamento de riesgos, interviene en el proceso recuperatorio a través de precontencioso. Además de intervenir en el desarrollo de las herramientas necesarias, coordinar y establecer las políticas, criterios y normas de actuación para todos los estamentos intervinientes en materia de morosidad y recuperación, efectúa el seguimiento y control de todas las operaciones en situación irregular y el análisis de la morosidad tanto a nivel de productos como por Oficinas/Zonas y Unidades de Negocio, mediante informes accesibles a través de Centro de Información.

Los gestores de precontencioso se encargan de la gestión de los clientes en situación irregular que tengan asignados y efectúan las propuestas de precontencioso correspondientes, y resuelven o tramitan las propuestas remitidas por las Oficinas.

Desde octubre de 2005 se externalizaron las tareas recuperatorias de telecobro y gestión amistosa sobre los expedientes de personas físicas con más de 30 días de impago, así como la preparación de la documentación para reclamación judicial, tanto para personas físicas como para jurídicas.

Básicamente la gestión recuperatoria de particulares funciona de la siguiente manera:

- A los 10 días de impago se le asocia un expediente electrónico de recuperaciones, que la oficina debe gestionar y dejar constancia de estas gestiones en él. Simultáneamente al alta del expediente, a la oficina se le encarga la gestión para que, desde la agenda del centro o la de cada empleado, se lleve un control centralizado de cumplimentación.

- A los 31 días de impago se le asigna a la agencia de cobros Acinsa para que realice las gestiones de telecobro durante un máximo de 45 días de gestión (existen una serie de parámetros por los que dicho plazo será menor: teléfono inexistente, imposibilidad de conectar, incidencia con el deudor, etc). Transcurrido dicho plazo pasará a gestión amistosa, de acuerdo con unos parámetros establecidos por

BANCAJA, la agencia analizará la solvencia y en su caso iniciará la preparación documental para la reclamación judicial. En el caso de no ser posible dicha vía permanecerá en gestión amistosa un máximo de 90 días de gestión o 120 en el caso de ingresos significativos, transcurridos los cuales la aplicación los asignará al gestor de precontencioso correspondiente.

Desde precontencioso existe el control de dichas cuestiones, cualquier gestión que la agencia haga por cuenta de BANCAJA quedará implementada en el expediente de recuperaciones y por lo tanto será consultable por cualquier usuario.

Por último existe un equipo de recuperación de fallidos que se encarga de efectuar las gestiones de recuperación de los fallidos recuperables, conforme a sus criterios de clasificación.

Los servicios jurídicos inician y dirigen los procedimientos en todos sus trámites e incidencias, facilitando información relativa a los expedientes en reclamación judicial, incluso el pase de operaciones a fallidos, haciéndola seguir a precontencioso para su resolución o traslado al comité de precontencioso correspondiente. Asimismo, autorizan el cobro e imputación de cantidades recuperadas de operaciones en litigio, siempre y cuando no suponga una paralización del proceso judicial, y colaboran con precontencioso en el seguimiento de operaciones en situación de suspensión de pagos, quiebras, solidaridad bancaria u otras situaciones especiales.

CISA (Cartera de Inmuebles S.A.) es una sociedad participada del grupo BANCAJA. Los inmuebles que forman parte del inventario de CISA, en su mayor parte proceden de ejecuciones de créditos de BANCAJA.

La venta de estos inmuebles está incentivada especialmente en la cuenta de resultados de las oficinas, vía contabilidad analítica, mediante la aplicación en la cuenta de resultados de la diferencia entre el precio de venta y el coste total del inmueble, habiéndose ya abonado en su caso, el importe de adjudicación a la oficina origen del I.P.R.A. (Inmueble Procedentes de Recuperación de Activos).

2.2.8 Indicación de declaraciones y garantías dadas al Emisor en relación con los activos.

Manifestaciones de la Entidad Cedente.

BANCAJA, como titular de los Préstamos hasta su cesión al Fondo y como entidad emisora de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, declarará al Fondo y a la Sociedad Gestora en la Escritura de Constitución lo siguiente:

1. En relación con BANCAJA.

- (1) Que BANCAJA es una entidad de crédito debidamente constituida de acuerdo con la legislación vigente y se halla inscrita en el Registro Mercantil y en el Registro de Entidades de Crédito del Banco de España, y está facultada para otorgar préstamos a PYMES y participar en el mercado hipotecario.
- (2) Que BANCAJA ni a la fecha de hoy, ni en ningún momento desde su constitución, ha sido declarado en concurso (o antiguas quiebra o suspensión de pagos), ni en ninguna situación que, dando lugar a responsabilidad, pudiese conducir a la revocación de la autorización como entidad de crédito.
- (3) Que BANCAJA ha obtenido todas las autorizaciones necesarias, incluidas las correspondientes de sus órganos sociales y, en su caso, de terceras partes a las que pueda afectar la cesión de los Préstamos, para efectuar la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos al Fondo y la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, para otorgar válidamente la Escritura de Constitución del Fondo, los contratos relacionados con la constitución del Fondo y cumplir los compromisos asumidos.
- (4) Que BANCAJA dispone de cuentas anuales auditadas de los tres últimos ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006, que han sido depositadas en la CNMV y en el Registro Mercantil, y no presentan salvedades.

2. En relación con los Préstamos.

- (1) Que la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios y la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca sobre los Préstamos Hipotecarios son actos ordinarios de la actividad de BANCAJA y se ceden y emiten en condiciones normales

- (2) Que todos los Préstamos se encuentran debidamente formalizados en documento público, ya sea en escritura o en póliza, y que BANCAJA conserva, según el caso, primera copia de la escritura pública o de la póliza intervenida a disposición de la Sociedad Gestora.
- (3) Que para su cesión al Fondo en su constitución, BANCAJA elegirá de los préstamos seleccionados i) aquellos préstamos que se encuentren al corriente de pago o no tengan débitos vencidos pendientes de cobro por un plazo superior a un (1) mes y ii) por importe de menor a mayor del principal pendiente agregado de cada Deudor hasta alcanzar un saldo vivo igual o ligeramente superior a quinientos diez millones (510.000.000,00) de euros. Asimismo, el Saldo Vivo de los Préstamos que tengan débitos vencidos pendientes de cobro no superará el 5,00% del valor nominal de la Emisión de Bonos a la fecha de cesión.
- (4) Que todos los Préstamos existen y son válidos y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable.
- (5) Que BANCAJA es titular en pleno dominio de la totalidad de los Préstamos, libre de cargas y reclamaciones, y no existe impedimento alguno para la cesión de los mismos. En este sentido los respectivos documentos públicos, escritura o póliza, que documentan los Préstamos no contienen cláusulas que impidan su cesión o en las que se exija alguna autorización o comunicación para llevar a cabo dicha cesión.
- (6) Que todos los Préstamos están denominados en euros y son pagaderos exclusivamente en euros.
- (7) Que todos los Deudores en virtud de los Préstamos son empresas (personas jurídicas) pequeñas y medianas (PYMES, conforme a los criterios de clasificación internos de BANCAJA -facturación anual inferior o igual a 50 millones de euros) no financieras domiciliadas en España.
- (8) Que en la concesión de todos los Préstamos y en la aceptación, en su caso, de la subrogación de ulteriores prestatarios en la posición del prestatario inicial, se han seguido fielmente los criterios de concesión de crédito vigentes recogidos en el apartado 2.2.7 de Módulo Adicional del Folleto.
- (9) Que no tiene conocimiento de la existencia de litigios de cualquier tipo en relación con los Préstamos que puedan perjudicar la validez y exigibilidad de los mismos.
- (10) Que los Préstamos están claramente identificados en el sistema informático de BANCAJA desde el momento de su concesión o su subrogación a favor de BANCAJA, y son objeto de administración, análisis y seguimiento por parte de BANCAJA de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos.
- (11) Que, a la constitución del Fondo, ninguno de los Deudores de los Préstamos ha sido declarado en concurso, o con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Concursal en quiebra o suspensión de pagos.
- (12) Que, a la constitución del Fondo, la suma del Saldo Vivo de los Préstamos de un mismo Deudor no es superior al 1,24% del Saldo Vivo de los Préstamos.
- (13) Que las garantías, en su caso, de los Préstamos son válidas y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, y BANCAJA no tiene conocimiento de existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de las garantías.
- (14) Que, a la constitución del Fondo, no tiene conocimiento de haber recibido ninguna notificación de amortización anticipada total de ninguno de los Préstamos.
- (15) Que ninguno de los Préstamos tiene fecha de vencimiento final posterior al 10 de agosto de 2048.
- (16) Que no tiene conocimiento de que los Deudores puedan oponerle excepción alguna al pago de cualquier cantidad referida a los Préstamos.
- (17) Que, a la constitución del Fondo, cada uno de los Préstamos ha tenido al menos el vencimiento de una cuota que no estuviere impagada.
- (18) Que ninguna persona tiene un derecho preferente sobre el del Fondo, en cuanto titular de los derechos de crédito de los Préstamos cedidos.

- (19) Que tanto la concesión de los Préstamos como la cesión de los derechos de crédito de los mismos al Fondo y todos los aspectos con ello relacionado, son actos ordinarios de la actividad empresarial de BANCAJA y se han realizado en condiciones normales.
- (20) Que desde el momento de su concesión o su subrogación a favor de BANCAJA, los Préstamos han sido administrados y están siendo administrados por BANCAJA de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos.
- (21) Que los datos y la información relativos a los préstamos seleccionados para su cesión al Fondo recogidos en el apartado 2.2.2 del Módulo Adicional del Folleto, reflejan fielmente la situación a la fecha a la que corresponden y son correctos.
- (22) Que el capital o principal de todos los Préstamos ha sido totalmente dispuesto por el Deudor.
- (23) Que conforme a sus registros internos, ninguno de los Préstamos corresponde a financiaciones concedidas a promotores inmobiliarios para la construcción o rehabilitación de viviendas y/o inmuebles comerciales o industriales, destinados para la venta, ni a operaciones de arrendamiento financiero.
- (24) Que BANCAJA no tiene conocimiento de que alguno de los Deudores de los Préstamos sea titular de algún derecho de crédito frente a BANCAJA por el que le confiera el derecho a ejercitar la compensación que pudiera afectar negativamente a los derechos atribuidos por la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos.
- (25) Que todos los Préstamos constituyen una obligación válida y vinculante de pago para el Deudor correspondiente, exigible en sus propios términos.
- (26) Que las obligaciones de pago de todos los Préstamos se realizan mediante domiciliación en una cuenta abierta en BANCAJA.
- (27) Que ninguno de los Préstamos contemplan cláusulas que permitan el diferimiento en el pago periódico de intereses y en la amortización del principal, distinto de la carencia del reembolso del principal que pudiera existir a la fecha de formalización de cada Préstamo.
- (28) Que ninguno de los Deudores forma parte del grupo BANCAJA.
- (29) Que ninguno de los Préstamos son prórroga o reinstrumentación de préstamos previos en situación de mora.

3. En relación con los Certificados de Transmisión de Hipoteca y los Préstamos Hipotecarios.

- (1) Que los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten de acuerdo con la Ley 2/1981, el Real Decreto 716/2009, y lo establecido por la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994 en la redacción dada por la Ley 41/2007 y demás normativa aplicable. La cesión de los derechos de crédito de los Préstamos Hipotecarios al Fondo se realiza mediante la emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca por no cumplir los Préstamos Hipotecarios todos los requisitos establecidos en el Capítulo II del Real Decreto 716/2009. Esta emisión será coherente con el contenido establecido en el anexo I del Real Decreto 716/2009 de registro contable especial de préstamos y créditos hipotecarios.
- (2) Que los datos relativos a los Préstamos Hipotecarios y a los Certificados de Transmisión de Hipoteca, representados en un título nominativo múltiple, reflejan exactamente la situación actual de los mismos y son correctos y completos.
- (3) Que todos los Préstamos Hipotecarios están garantizados por hipoteca inmobiliaria constituida con rango de primera o, en su caso, con rango posterior aunque BANCAJA dispone de documentación relativa a la cancelación de las deudas originadas por hipotecas previas, aunque el trámite de cancelación registral de las mismas esté pendiente, sobre el pleno dominio de todos y cada uno de los inmuebles hipotecados, sin que los mismos se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio.

- (4) Que todos los Préstamos Hipotecarios están formalizados en escritura pública, y todas las hipotecas se encuentran debidamente constituidas e inscritas en los correspondientes Registros de la Propiedad. La inscripción de los inmuebles hipotecados está vigente y sin contradicción alguna y no está sujeta a limitación alguna preferente a la hipoteca, de acuerdo con la normativa aplicable.
- (5) Que los Préstamos Hipotecarios no reúnen ninguna de las características de los créditos excluidos o restringidos por el artículo 12.1 d) y f) del Real Decreto 716/2009.
- (6) Que las hipotecas están constituidas sobre inmuebles que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad al respectivo hipotecante, no teniendo conocimiento BANCAJA de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichos inmuebles que puedan perjudicar a las hipotecas.
- (7) Que los inmuebles hipotecados en virtud de los Préstamos Hipotecarios no se hallan incursos en la situación de bienes excluidos para ser admitidos en garantía conforme al artículo 11.1. del Real Decreto 716/2009.
- (8) Que todos los bienes inmuebles hipotecados (i) están situados en España, (ii) han sido objeto de tasación por entidades debidamente facultadas al efecto y aprobadas por BANCAJA y dichas entidades están inscritas en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación, y (iii), en el caso de bienes inmuebles que corresponden a edificaciones, su construcción ya está terminada.
- (9) Que el saldo vivo del principal de cada uno de los Préstamos Hipotecarios no excede del 100 por ciento del valor de tasación de los inmuebles hipotecados en garantía del correspondiente Préstamo Hipotecario.
- (10) Que las escrituras públicas por las que están formalizados los Préstamos Hipotecarios determinan que, mientras éstos no se encuentren reembolsados, el Deudor queda obligado a tener asegurados los inmuebles hipotecados del riesgo de incendio y otros daños durante la vigencia del contrato, al menos en las condiciones mínimas exigidas por la legislación vigente reguladora del mercado hipotecario (valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo). La vigencia de dichos seguros no se encuentra soportada en las bases de datos de la Entidad Cedente.
- (11) Que los Préstamos Hipotecarios no están instrumentados en títulos valores, ya sean nominativos, a la orden o al portador, distintos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se emiten para ser suscritos por el Fondo.
- (12) Que los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, distinta de la presente emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- (13) Que no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de la garantía hipotecaria.
- (14) Que ninguna persona tiene derecho preferente al Fondo sobre los Préstamos Hipotecarios en cuanto titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- (15) Que los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el mismo plazo que resta hasta el vencimiento y por el mismo tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios a que correspondan.

2.2.9 Sustitución de los activos titulizados.

Reglas previstas para la sustitución de los Préstamos o de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, o, en su defecto, reembolso al Fondo.

1. En el supuesto de amortización anticipada de los Préstamos por reembolso anticipado del capital del Préstamo correspondiente, no tendrá lugar la sustitución de los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios ni de los Certificados de Transmisión de Hipoteca correspondientes.

2. En el supuesto que durante toda la vigencia de los Préstamos se advirtiera que alguno de ellos no se ajustara a las declaraciones contenidas en el apartado 2.2.8 anterior en el momento de la constitución del Fondo, BANCAJA se compromete, previa conformidad de la Sociedad Gestora, a proceder de modo inmediato a la subsanación y, de no ser esto posible, a la sustitución o al reembolso de los Préstamos afectados no sustituidos, mediante la resolución de la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos afectados y, en su caso, la cancelación del Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente con sujeción a las siguientes reglas:

- (i) La parte que tuviera conocimiento de la existencia de un Préstamo en tal circunstancia, sea la Entidad Cedente o la Sociedad Gestora, lo pondrá en conocimiento de la otra parte. La Entidad Cedente dispondrá de un plazo máximo de quince (15) Días Hábiles desde la referida notificación para remediar tal circunstancia en el caso de que fuera susceptible de subsanación o para proceder a la sustitución de los Préstamos afectados, comunicando a la Sociedad Gestora las características de los préstamos que propone ceder en sustitución, que deberán cumplir con la declaraciones contenidas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional y ser homogéneos en plazo residual, tipo de interés, periodicidad en el pago de cuotas, garantía, *rating* interno por BANCAJA del Deudor y también, y en su caso, de calidad crediticia en términos de rango de las hipotecas, de la relación entre el principal pendiente de reembolso y el valor de tasación de la propiedad o propiedades hipotecadas de los Certificados de Transmisión de Hipoteca a sustituir, de forma que el equilibrio financiero del Fondo no se vea afectado por la sustitución, así como tampoco la calificación de los Bonos en relación con lo previsto en el apartado 7.5 de la Nota de Valores. Una vez haya tenido lugar la comprobación por parte de la Sociedad Gestora de la idoneidad del préstamo o préstamos sustitutos y habiendo manifestado ésta a la Entidad Cedente de forma expresa los préstamos aptos para la sustitución, ésta se llevará a cabo mediante la resolución de la cesión de los Préstamos afectados y, en su caso, la cancelación del Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente, y la cesión simultánea de los nuevos préstamos y, en su caso, la emisión de los nuevos Certificados de Transmisión de Hipoteca en sustitución.

La sustitución se realizará en escritura pública con las mismas formalidades establecidas para la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos a la constitución del Fondo conforme a las características concretas de los nuevos préstamos objeto de cesión. La Sociedad Gestora entregará una copia de la escritura pública a la CNMV, a la entidad encargada del registro contable de los Bonos y a la Agencia de Calificación.

- (ii) En caso de no procederse a la sustitución de los Préstamos afectados conforme a la regla (i) anterior, se procederá a la resolución de la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos afectados no sustituidos y, en su caso, la cancelación del Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente. Dicha resolución se efectuará mediante el reembolso, en efectivo, al Fondo por la Entidad Cedente, del capital pendiente de reembolso de los Préstamos afectados no sustituidos, de sus intereses devengados y no pagados calculados hasta la fecha de reembolso, así como cualquier otra cantidad que le pudiera corresponder al Fondo en virtud de dichos Préstamos.
- (iii) En caso de que se dieran los hechos previstos en los puntos (i) y (ii) anteriores, corresponderán a BANCAJA todos los derechos provenientes de estos Préstamos que se devenguen desde la fecha de sustitución o de reembolso al Fondo o que se hubieran devengado y no hubieran vencido, así como los débitos vencidos y no satisfechos a esa misma fecha.
3. En particular la modificación por la Entidad Cedente, durante la vigencia de los Préstamos, de las condiciones de éstos sin sujeción a los límites establecidos en la legislación especial aplicable y en especial a los términos pactados entre el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, y la Entidad Cedente en el presente Folleto, en la Escritura de Constitución y en el Contrato de Administración, y, por tanto, absolutamente excepcional, supondría un incumplimiento unilateral de la Entidad Cedente de sus obligaciones que no debe ser soportado por el Fondo ni por la Sociedad Gestora.

Ante dicho incumplimiento, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, podrá (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios e (ii) instar la sustitución o reembolso de los Préstamos afectados, de conformidad con el procedimiento dispuesto en el punto 2 anterior del presente apartado, no suponiendo ello que la Entidad Cedente garantice el buen fin de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil.

Los gastos que las actuaciones para remediar el incumplimiento de la Entidad Cedente originen serán soportados por ésta, sin poder repercutirse al Fondo o a la Sociedad Gestora. Ésta comunicará a la CNMV las sustituciones de Préstamos en los términos del procedimiento dispuesto en el punto 2 del presente apartado.

2.2.10 Pólizas de seguros relevantes relativas a los activos titulizados.

Las escrituras públicas por las que están formalizados los Préstamos Hipotecarios determinan que mientras éstos no estén totalmente reembolsados el Deudor queda obligado a tener asegurados los inmuebles hipotecados del riesgo de incendios y otros daños durante la vigencia del contrato, al menos en las condiciones mínimas exigidas por la legislación vigente reguladora del mercado hipotecario, no estando soportado en las bases de datos de la Entidad Cedente la vigencia de dichos seguros de daños.

No se incluyen datos sobre concentración de las compañías aseguradoras porque la situación actual de las pólizas de seguro contratadas por los Deudores y sus datos no se encuentra soportada en los registros informáticos de la Entidad Cedente, por lo que podría haber concentración en alguna o algunas compañías aseguradoras.

2.2.11 Información relativa a los deudores en los casos en los que los activos titulizados comprendan obligaciones de 5 o menos deudores que sean personas jurídicas o si un deudor representa el 20% o más de los activos o si un deudor supone una parte sustancial de los activos.

No aplicable.

2.2.12 Detalle de la relación, si es importante para la emisión, entre el Emisor, el garante y el deudor.

No existen relaciones entre el Fondo, la Entidad Cedente, la Sociedad Gestora y demás intervinientes en la operación distintas a las recogidas en el apartado 5.2 del Documento de Registro y en el apartado 3.2 del presente Módulo Adicional.

2.2.13 Si los activos comprenden valores de renta fija, descripción de las condiciones principales.

No aplicable.

2.2.14 Si los activos comprenden valores de renta variable, descripción de las condiciones principales.

No aplicable.

2.2.15 Si los activos comprenden valores de renta variable que no se negocien en un mercado regulado o equivalente en el caso de que representen más del diez (10) por ciento de los activos titulizados, descripción de las condiciones principales.

No aplicable.

2.2.16 Informes de valoración de la propiedad y los flujos de tesorería/ingresos en los casos en que una parte importante de los activos esté asegurada por bienes inmuebles.

Los valores de tasación de los inmuebles en garantía de los préstamos hipotecarios seleccionados corresponden, mayoritariamente, a las tasaciones efectuadas por las entidades tasadoras al efecto de la concesión y formalización de los mismos por BANCAJA, exceptuando algún caso proveniente de subrogación de préstamos hipotecarios en el que la tasación aportada es la efectuada por la entidad tasadora al efecto de la primera concesión del préstamo hipotecario.

2.3 Activos activamente gestionados que respaldan la emisión.

No aplicable.

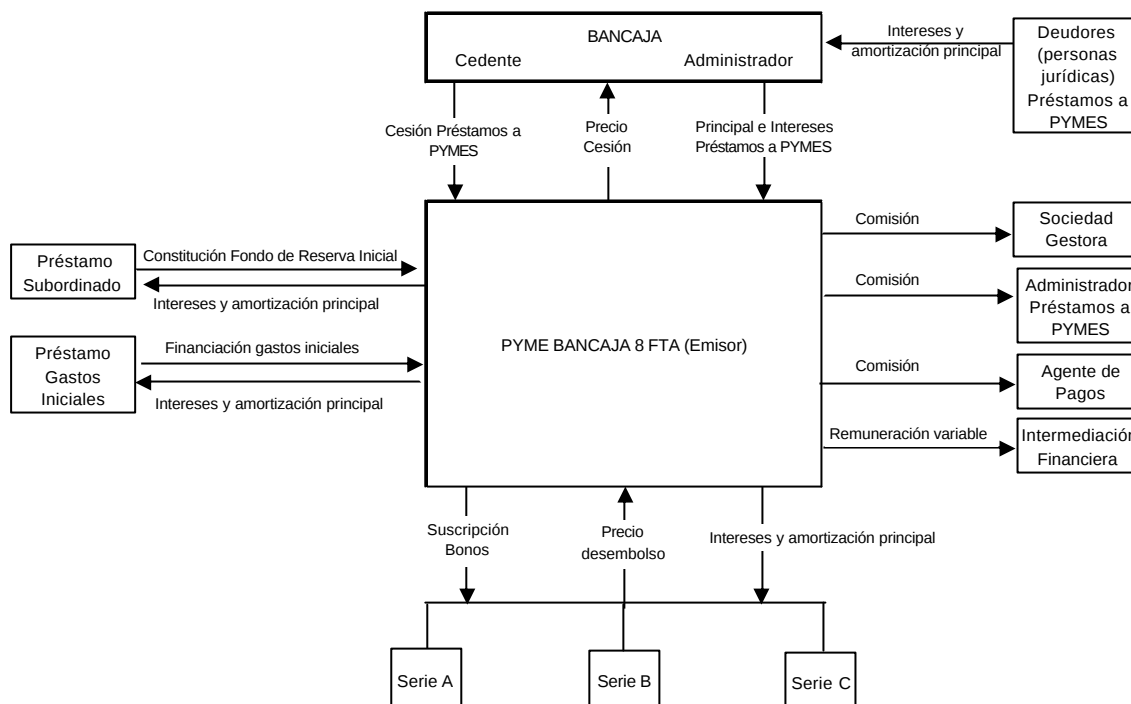
2.4 Declaración en el caso de que el Emisor se proponga emitir nuevos valores respaldados por los mismos activos y descripción de cómo se informará a los tenedores de esa clase.

No aplicable.

3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA

3.1 Descripción de la estructura de la operación, incluyendo en su caso, un diagrama.

Diagrama de la estructura de la operación.



Balance inicial del Fondo.

El balance del Fondo al comienzo de la Fecha de Desembolso será el siguiente:

ACTIVO		PASIVO	
Derechos de crédito	510.189.900,00	Obligaciones y valores	510.000.000,00
Préstamos	510.189.900,00	Bonos Serie A	383.700.000,00
(exceso por ajuste hasta 189.900,00)		Bonos Serie B	70.200.000,00
		Bonos Serie C	56.100.000,00
Cuenta de Tesorería *	99.110.100,00	Préstamo para Gastos Iniciales	2.400.000,00
		Préstamo Subordinado	96.900.000,00
TOTAL	609.300.000,00	TOTAL	609.300.000,00

Acreeedores a corto plazo	por determinar
Por intereses corridos de Préstamos **	por determinar

(Importes en euros)

* Incluye 361.100,00 euros correspondientes a los gastos de constitución del Fondo y de emisión y admisión de los Bonos, según se recoge en el apartado 6 de la Nota de Valores.

3.2 Descripción de las entidades que participan en la emisión y de las funciones que deben ejercer.

- EUROPEA DE TITULIZACIÓN es la Sociedad Gestora que constituirá, administrará y representará legalmente al Fondo y asume la responsabilidad del contenido del Folleto.
- BANCAJA es el cedente de los derechos de crédito de los Préstamos que serán cedidos al Fondo en su constitución, será la Entidad Directora y la Entidad Suscriptora de la Emisión de Bonos.

Asimismo, BANCAJA ha realizado el diseño de las condiciones financieras del Fondo y de la Emisión de Bonos y será contraparte del Fondo en los Contratos de Préstamo para Gastos Iniciales, de Préstamo Subordinado, de Administración de los Préstamos y Depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y de Intermediación Financiera.

- (iii) CAJA MADRID será contraparte del Fondo en los Contratos de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) y de Agencia de Pagos.
- (iv) GARRIGUES, como asesor independiente, ha proporcionado el asesoramiento legal para la constitución del Fondo y ha intervenido en la revisión del presente Folleto, de los contratos de las operaciones y servicios financieros referidos en el mismo y de la Escritura de Constitución.
- (v) DELOITTE ha realizado una auditoría de las características más significativas de una muestra de los préstamos seleccionados de BANCAJA de los que se extraerán los Préstamos para su cesión al Fondo en su constitución.
- (vi) Moody's es la Agencia de Calificación que ha calificado cada una de las Series de la Emisión de Bonos.

La descripción de las entidades citadas en los números anteriores se recoge en el apartado 5.2 del Documento de Registro.

La Sociedad Gestora manifiesta que las descripciones resumidas de los citados contratos, contenidas en los apartados correspondientes del presente Folleto, recogen la información más sustancial y relevante de cada uno de los contratos, reflejan fielmente el contenido de los mismos y no se omite información que pudiera afectar al contenido del Folleto.

3.3 Descripción del método y de la fecha de venta, transferencia, novación o asignación de los activos o de cualquier derecho y/u obligación en los activos al Emisor.

3.3.1 Formalización de la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos al Fondo.

Por medio de la Escritura de Constitución, la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo, y BANCAJA como Entidad Cedente formalizarán el acuerdo de cesión de los derechos de crédito de los Préstamos al Fondo con efectividad desde la misma fecha en la forma siguiente:

- (i) La cesión de los derechos de crédito de los Préstamos Hipotecarios se instrumentará mediante la emisión por BANCAJA y la suscripción por el Fondo de certificados de transmisión de hipoteca (los **“Certificados de Transmisión de Hipoteca”**) conforme a lo establecido por la Ley 2/1981, por la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994 en su redacción vigente, por la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 716/2009, y demás disposiciones aplicables.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se representarán en un título nominativo múltiple, que contendrá las menciones mínimas que para las participaciones hipotecarias se recogen actualmente en el artículo 29 del Real Decreto 716/2009, junto con los datos registrales de los inmuebles hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca serán transmisibles mediante declaración escrita en el mismo título y en general, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho. La transmisión del Certificado de Transmisión de Hipoteca y el domicilio del nuevo titular deberán notificarse por el adquirente a la entidad emisora, estando limitada su adquisición o tenencia a inversores profesionales sin que puedan ser adquiridos por el público no especializado.

Tanto para los supuestos de tener que efectuar la sustitución de algún Certificado de Transmisión de Hipoteca, según lo previsto en el apartado 2.2.9.2 del presente Módulo Adicional, como para el caso de que se proceda por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, a la ejecución de un Préstamo Hipotecario, según lo previsto en el apartado 3.7.2.1.7 del presente Módulo Adicional, así como si, procediéndose a la Liquidación Anticipada del Fondo en los supuestos y con las condiciones del apartado 4.4.3 del Documento de Registro, haya de tener lugar la venta de los citados Certificados de Transmisión de Hipoteca, BANCAJA se compromete a fraccionar, en su caso, cualquier título múltiple en tantos títulos individuales o múltiples como fueren necesarios, a sustituirlo o canjearlo para la consecución de las anteriores finalidades.

El título múltiple representativo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y, en su caso, los títulos múltiples o individuales en los que aquel se fraccione quedarán depositados en BANCAJA,

regulándose las relaciones entre el Fondo y BANCAJA por el Contrato de Administración de los Préstamos y Depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se otorgará entre BANCAJA y la Sociedad Gestora en representación y por cuenta del Fondo. Dicho depósito se constituirá en beneficio del Fondo de forma que BANCAJA custodiará los títulos representativos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca depositados, siguiendo instrucciones de la Sociedad Gestora

BANCAJA, en cuanto entidad emisora, llevará un libro especial en el que anotará los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos y los cambios de domicilio que le hayan sido notificados por los titulares de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, haciendo constar, asimismo, (i) la fecha de apertura y vencimiento del Préstamo Hipotecario, el importe inicial del mismo y la forma de liquidación; y (ii) los datos registrales de la hipoteca que garantiza el Préstamo Hipotecario.

Dado que la suscripción y tenencia de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se restringe a inversores profesionales y el carácter de inversor profesional del Fondo y la suscripción por éste de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, a los efectos del párrafo segundo del artículo 32.1, del Real Decreto 716/2009, la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca no será objeto de nota marginal en cada inscripción de la hipoteca correspondiente a cada uno de los Préstamos Hipotecarios, en el Registro de la Propiedad.

- (ii) La cesión por BANCAJA al Fondo de los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios se realizará directamente, sin la emisión de ningún título valor, mediante su venta por BANCAJA y su adquisición por el Fondo.

La cesión por BANCAJA al Fondo de los derechos de crédito de los Préstamos no será comunicada ni a los Deudores ni a los terceros garantes ni a las compañías aseguradoras con las que los Deudores pudieran haber suscrito, en su caso, los contratos de seguro de daños de los inmuebles hipotecados por los Préstamos Hipotecarios subyacentes a los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

No obstante, en caso de concurso, de intervención por el Banco de España, de liquidación o de sustitución del Administrador o porque la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, ésta podrá requerir al Administrador para que notifique a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras de los inmuebles hipotecados) la transmisión al Fondo de los derechos de crédito de los Préstamos pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras de los inmuebles hipotecados, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento como en caso de concurso del Administrador, será la propia Sociedad Gestora, directamente o, en su caso, a través de un nuevo Administrador que hubiere designado, la que efectúe la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras de los inmuebles hipotecados.

De igual forma y en los mismos supuestos, la Sociedad Gestora podrá requerir al Administrador para llevar a cabo cuantos actos y cumplir con cuantas formalidades sean necesarias, incluidas notificaciones a terceros e inscripciones en los registros pertinentes, con el fin de garantizar la máxima eficacia de la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos y de las garantías accesorias frente a terceros, todo ello en los términos que se describen en el apartado 3.7.2.1.7 del presente Módulo Adicional.

3.3.2 Términos de la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos.

1. La cesión de los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios y la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca sobre los Préstamos Hipotecarios será plena e incondicional y por la totalidad del plazo remanente desde la fecha de constitución del Fondo hasta el vencimiento de cada Préstamo.

La Entidad Cedente, de acuerdo con el artículo 348 del Código de Comercio y 1.529 del Código Civil, responderá ante el Fondo de la existencia y legitimidad de los Préstamos, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión, pero no responderá de la solvencia de los Deudores.

La Entidad Cedente no correrá con el riesgo de impago de los Préstamos y, por tanto, no asumirá responsabilidad alguna por el impago de los Deudores, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos, ni asumirá la eficacia de las garantías accesorias a los mismos. Tampoco asumirá, en cualquier otra forma,

responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales, ni incurrirá en pactos de recompra o de sustitución de los Préstamos, excepción hecha de lo previsto en el apartado 2.2.9 del presente Módulo Adicional.

2. La cesión de los derechos de crédito de los Préstamos se realizará por la totalidad del capital vivo pendiente de reembolso a la fecha de cesión que será la de constitución del Fondo y por la totalidad de los intereses ordinarios y de demora de cada Préstamo que sea objeto de cesión.
3. En concreto, y sin que ello tenga carácter limitativo sino meramente enunciativo, la cesión conferirán al Fondo en cuanto titular de los mismos, los siguientes derechos en relación con cada uno de los Préstamos:
 - a) A percibir la totalidad de las cantidades que se devenguen por el reembolso del capital o principal de los Préstamos.
 - b) A percibir la totalidad de las cantidades que se devenguen por los intereses ordinarios sobre el capital de los Préstamos.
 - c) A percibir la totalidad de las cantidades que se devenguen por los intereses de demora de los Préstamos.
 - d) A percibir cualesquiera otras cantidades, inmuebles, bienes, valores o derechos que sean percibidos en pago de principal, intereses o gastos de los Préstamos, tanto por el precio de remate o importe determinado por resolución judicial o procedimiento notarial en la ejecución de las garantías hipotecarias o no hipotecarias, como por la enajenación o explotación de los inmuebles, bienes o valores adjudicados o dados en pago o, como consecuencia de las citadas ejecuciones, en administración y posesión interina de los inmuebles, bienes o valores en proceso de ejecución.
 - e) A percibir todos los posibles derechos o indemnizaciones por los Préstamos que pudieran resultar a favor de la Entidad Cedente derivadas de los mismos, incluyendo, en su caso, los derivados de los contratos de seguro de daños de los inmuebles hipotecados por los Préstamos Hipotecarios que son también cedidos al Fondo, y los derivados de cualquier derecho accesorio a los Préstamos, excluidas las comisiones que pudieran estar establecidas para cada uno de los Préstamos que permanecerán en beneficio de la Entidad Cedente.

Los intereses incluirán además los intereses devengados y no vencidos desde la última fecha de liquidación de intereses de cada uno de los Préstamos, anterior o igual a la fecha de cesión al Fondo y, en su caso, los intereses vencidos y no satisfechos (en el caso de Préstamos que tengan débitos vencidos pendientes de cobro en el día de su cesión al Fondo por un plazo igual o inferior a un (1) mes) de cada uno de los Préstamos a esa misma fecha.

4. Hasta el otorgamiento de la Escritura de Constitución, BANCAJA será beneficiaria de los contratos de seguro de daños suscritos por los Deudores con relación a los inmuebles hipotecados, en garantía de los Préstamos Hipotecarios, hasta el importe de lo asegurado.

BANCAJA formalizará en el mismo acto la cesión aparejada a la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca de los derechos que le corresponden como beneficiaria de dichos contratos de seguro de daños suscritos por los Deudores. Corresponderán por tanto al Fondo, en cuanto titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, todas las cantidades que le hubiera correspondido percibir a BANCAJA por estos contratos.

5. En el supuesto de amortización anticipada de los Préstamos por reembolso anticipado total o parcial del capital no tendrá lugar la sustitución de los Préstamos afectados.
6. Los derechos del Fondo resultantes de los Préstamos están vinculados a los pagos realizados por los Deudores, y por tanto quedan directamente afectados por la evolución, retrasos, anticipos o cualquier otra incidencia de los Préstamos.
7. Serán por cuenta del Fondo los posibles gastos o costas que pudieran resultar por cuenta de la Entidad Cedente derivados de las actuaciones de recuperación en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de los Deudores de los Préstamos, incluido el ejercicio de la acción ejecutiva contra éstos.
8. En caso de renegociación consentida por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, de los Préstamos, o de sus vencimientos, la modificación de las condiciones afectará al Fondo.

3.3.3 Precio de venta o cesión de los derechos de crédito de los Préstamos.

El precio de venta de los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios y la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca será a la par del capital o principal pendiente de reembolso. El precio total que el Fondo representado por la Sociedad Gestora pagará a BANCAJA por la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos será el importe equivalente a la suma de (i) el valor nominal del capital o principal pendiente de reembolso de cada uno de los Préstamos, y (ii) los intereses ordinarios devengados y no vencidos y, en su caso, los intereses vencidos y no satisfechos (en el caso de Préstamos que tengan débitos vencidos pendientes de cobro en el día de su cesión al Fondo por un plazo igual o inferior a un (1) mes) de cada uno de los Préstamos a la fecha de cesión al Fondo (los **“intereses corridos”**).

El pago del precio total por la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos lo abonará la Sociedad Gestora, por cuenta del Fondo, de la siguiente forma:

1. La parte del precio a que ascienda el valor nominal del capital de todos los Préstamos, epígrafe (i) del párrafo primero del presente apartado, la satisfará el Fondo en la Fecha de Desembolso de los Bonos, valor ese mismo día, una vez quede efectuado el desembolso por la suscripción de la Emisión de Bonos. BANCAJA no percibirá intereses por el aplazamiento del pago hasta la Fecha de Desembolso.
2. La parte del precio correspondiente al pago de los intereses corridos correspondientes a cada uno de los Préstamos, epígrafe (ii) del párrafo primero del presente apartado, la satisfará el Fondo en cada una de las fechas de cobro, tal y como se describe en el apartado 3.4.1 siguiente, correspondientes a la primera fecha de liquidación de intereses de cada uno de los Préstamos. El abono de los intereses corridos se realizará sin sujeción al Orden de Prelación de Pagos.

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos conforme a lo previsto en el apartado 4.4.4 (v) del Documento de Registro, (i) se extinguirá la obligación de pago del precio total por parte del Fondo por la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos, y (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir a BANCAJA en cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos.

3.4 Explicación del flujo de fondos.

3.4.1 Cómo los flujos de los activos servirán para cumplir las obligaciones del Emisor con los tenedores de los valores.

Las cantidades percibidas por el Administrador derivadas de los Préstamos, y que correspondan al Fondo, serán ingresadas por el Administrador en la Cuenta de Tesorería del Fondo el segundo día posterior, valor ese mismo día, al día en que fueren recibidos por el Administrador.

El tipo de interés medio ponderado de los préstamos seleccionados a 30 de junio de 2009, según se detalla en el apartado 2.2.2.h) del presente Módulo Adicional, es el 4,42%, siendo superior al 1,49% de tipo de interés nominal medio ponderado de los Bonos que se han asumido hipotéticamente en el cuadro que se recoge en el apartado 4.10 de la Nota de Valores.

Trimestralmente, en cada Fecha de Pago, se procederá al pago a los tenedores de los Bonos de los intereses devengados y el reembolso de principal de los Bonos de cada una de las Series conforme a las condiciones establecidas para cada una de ellas y al Orden de Prelación de Pagos que se recoge en el apartado 3.4.6.2 del presente Módulo Adicional.

3.4.2 Información sobre toda mejora de crédito.

3.4.2.1 Descripción de la mejora de crédito.

Las operaciones de mejora de crédito que incorpora la estructura financiera del Fondo son las siguientes:

- (i) Fondo de Reserva constituido con la disposición del Préstamo Subordinado.
Mitiga el riesgo de crédito por la morosidad y falencia de los Préstamos y el riesgo de tipo de interés que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Préstamos sometidos a intereses variables con diferentes índices de referencia y diferentes periodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para los Bonos referenciados al Euribor a 3 meses y con periodos de devengo y liquidación trimestrales.
- (ii) Cuenta de Tesorería.
Mitiga parcialmente la merma de rentabilidad de la liquidez del Fondo por el desfase temporal entre los ingresos percibidos diariamente de los Préstamos hasta que se produce el pago de los intereses y reembolso de principal de los Bonos en la Fecha de Pago inmediatamente posterior.
- (iii) La subordinación y postergación en el pago de intereses y de reembolso de principal entre los Bonos de las diferentes Series que se deriva del lugar que ocupan en la aplicación de los Fondos Disponibles así como de las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización del Orden de Prelación de Pagos, o en la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación constituyen un mecanismo diferenciado de protección entre las Series.
- (iv) En su caso, el importe del depósito constituido por el Administrador o la línea de crédito contratada conforme a lo establecido en el apartado 3.7.2.1.2 del Módulo Adicional, mitiga el riesgo, en caso de concurso del Administrador, de no percibir el Fondo las cantidades que le correspondan de los Préstamos y que hubieran sido ingresadas al Administrador.

3.4.2.2 Fondo de Reserva.

La Sociedad Gestora constituirá en la Fecha de Desembolso un fondo de reserva (el "**Fondo de Reserva**") con cargo a la disposición de la totalidad del principal del Préstamo Subordinado y, posteriormente, en cada Fecha de Pago mantendrá su dotación en el importe del Fondo de Reserva Requerido y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

Las características del Fondo de Reserva serán las siguientes:

Importe del Fondo de Reserva.

1. El Fondo de Reserva se constituirá en la Fecha de Desembolso por un importe de noventa y seis millones novecientos mil (96.900.000,00) euros (el "**Fondo de Reserva Inicial**").
2. Posteriormente a su constitución, en cada Fecha de Pago, el Fondo de Reserva se dotará hasta alcanzar el importe del Fondo de Reserva Requerido que se establece a continuación con cargo a los Fondos Disponibles de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

El importe del Fondo de Reserva requerido en cada Fecha de Pago (el "**Fondo de Reserva Requerido**") será la menor de las siguientes cantidades:

- (i) Noventa y seis millones novecientos mil (96.900.000,00) euros.
 - (ii) La cantidad mayor entre:
 - a) El 38,00% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos.
 - b) Cuarenta y ocho millones cuatrocientos cincuenta mil (48.450.000,00) euros.
3. No obstante lo anterior, el Fondo de Reserva Requerido no se reducirá en la Fecha de Pago que corresponda y permanecerá en el importe del Fondo de Reserva Requerido en la Fecha de Pago precedente, cuando en la Fecha de Pago concorra cualquiera de las circunstancias siguientes:
 - i) Que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el importe a que ascienda el Saldo Vivo de los Préstamos Morosos fuera superior al 1,00% del Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos.

- ii) Que el Fondo de Reserva no pudiera ser dotado en el importe del Fondo de Reserva Requerido en la Fecha de Pago correspondiente.
- iii) Que el margen medio que se suma al índice de referencia correspondiente para la determinación del tipo de interés nominal de los Préstamos, ponderado por el principal pendiente de vencimiento de los Préstamos fuera igual o inferior a 0,80%.
- iv) Que no hubieran transcurrido tres (3) años desde la fecha de constitución del Fondo.

Rentabilidad.

El importe de dicho Fondo de Reserva permanecerá depositado en la Cuenta de Tesorería, remunerada en los términos del Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería).

Destino.

El Fondo de Reserva se aplicará en cada Fecha de Pago al cumplimiento de obligaciones de pago del Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos y el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

3.4.3 Detalles de cualquier financiación subordinada.

3.4.3.1 Préstamo para Gastos Iniciales.

La Sociedad Gestora celebrará en la fecha de constitución del Fondo, en representación y por cuenta del Fondo, con BANCAJA un contrato de préstamo de carácter mercantil (el “**Préstamo para Gastos Iniciales**”) por importe de dos millones cuatrocientos mil (2.400.000,00) euros (el “**Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales**”). La entrega del importe del Préstamo para Gastos Iniciales se realizará en la Fecha de Desembolso y será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo, y de emisión y admisión de los Bonos, a financiar parcialmente la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos, por diferencia entre el capital nominal total a que asciendan éstos y el importe nominal a que asciende la Emisión de Bonos y a cubrir el desfase temporal existente entre el cobro de intereses de los Préstamos y el pago de intereses de los Bonos en la primera Fecha de Pago.

El principal del Préstamo para Gastos Iniciales pendiente de reembolso devengará un interés nominal anual variable, determinado trimestralmente para cada Periodo de Devengo de Intereses, que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del 2,00%. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Los intereses se liquidarán y serán exigibles al día de vencimiento de cada Periodo de Devengo de Intereses en cada una de las Fechas de Pago, y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Periodo de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días. La primera fecha de liquidación de intereses tendrá lugar el 18 de diciembre de 2009.

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago, no se acumularán al principal del Préstamo para Gastos Iniciales ni devengarán intereses de demora.

La amortización del principal del Préstamo para Gastos Iniciales se efectuará trimestralmente, en cada una de las Fechas de Pago, en veinte (20) cuotas trimestrales consecutivas y de igual importe, en cada Fecha de Pago, la primera de las cuales tendrá lugar en la primera Fecha de Pago, 18 de diciembre de 2009, y las siguientes hasta la Fecha de Pago correspondiente al 18 de septiembre de 2014.

Todas las cantidades vencidas del Préstamo para Gastos Iniciales que no hubieran sido abonadas a BANCAJA por insuficiencia de Fondos Disponibles, se harán efectivas en las siguientes Fechas de Pago en que los Fondos Disponibles permitan el pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. Las cantidades no pagadas en anteriores Fechas de Pago se abonarán con preferencia a las cantidades que correspondería abonar en relación con el Préstamo para Gastos Iniciales en dicha Fecha de Pago, según el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

El Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales no quedará resuelto en caso de resolución de la constitución del Fondo, conforme a lo previsto en el número (v) del apartado 4.4.4 del Documento de Registro del Folleto. En este caso, el Préstamo para Gastos Iniciales se destinará a atender el pago de los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos, así como las demás obligaciones contraídas por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, que nazcan a causa de la constitución del

Fondo y sean exigibles, quedando postergado y subordinado el reintegro del principal a la satisfacción de dichas obligaciones, con cargo a los recursos remanentes del Fondo.

3.4.3.2 Préstamo Subordinado.

La Sociedad Gestora celebrará en la fecha de constitución del Fondo, en representación y por cuenta del Fondo, con BANCAJA un contrato de préstamo subordinado de carácter mercantil (el "**Préstamo Subordinado**") por importe de noventa y seis millones novecientos mil (96.900.000,00) euros (el "**Contrato de Préstamo Subordinado**"). La entrega del importe del Préstamo Subordinado se realizará en la Fecha de Desembolso y será destinado a la constitución del Fondo de Reserva Inicial en los términos previstos en el apartado 3.4.2.2 del presente Módulo Adicional, sin que, en ningún caso, su otorgamiento suponga garantizar el buen fin de los Préstamos titulizados.

El reembolso del principal del Préstamo Subordinado se efectuará en cada una de las Fechas de Pago en una cuantía igual a la diferencia positiva existente entre el principal pendiente de reembolso del Préstamo Subordinado a la Fecha de Determinación precedente a la Fecha Pago correspondiente y el importe del Fondo de Reserva Requerido a la Fecha de Pago correspondiente, y en el orden de aplicación previsto para este supuesto conforme a la aplicación de Fondos Disponibles del Orden de Prelación de Pagos.

En caso de que el Fondo, conforme al Orden de Prelación de Pagos, no dispusiera en una Fecha de Pago de liquidez suficiente para proceder al reembolso que corresponda del Préstamo Subordinado, la parte del principal que hubiera quedado sin reembolsar, se reembolsará en la Fecha de Pago inmediatamente posterior junto con el importe que, en su caso, corresponda reembolsar en esa misma Fecha de Pago, hasta su reembolso total.

El vencimiento final del Préstamo Subordinado será en la Fecha de Vencimiento Final o, en su caso, en la fecha en que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo.

El principal del Préstamo Subordinado pendiente de reembolso devengará un interés nominal anual variable, determinado trimestralmente para cada Periodo de Devengo de Intereses, que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del 1,50%. Estos intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiera de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Los intereses se liquidarán y serán exigibles al día de vencimiento de cada Periodo de Devengo de Intereses en cada una de las Fechas de Pago, y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Periodo de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días. La primera fecha de liquidación de intereses tendrá lugar el 18 de diciembre de 2009.

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago no se acumularán al principal del Préstamo Subordinado ni devengarán intereses de demora.

Todas las cantidades vencidas del Préstamo Subordinado que no hubieran sido abonadas a BANCAJA por insuficiencia de Fondos Disponibles, se harán efectivas en las siguientes Fechas de Pago en que los Fondos Disponibles permitan el pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. Las cantidades no pagadas en anteriores Fechas de Pago se abonarán con preferencia a las cantidades que correspondería abonar en relación con el Préstamo Subordinado en dicha Fecha de Pago, según el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

El Contrato de Préstamo Subordinado quedará resuelto de pleno derecho en el caso de que la Agencia de Calificación no confirmara antes de las 14:00 horas (hora CET) del 30 de julio de 2009, como finales, las calificaciones asignadas con carácter provisional a cada una de las Series.

3.4.3.3 Subordinación de los Bonos de la Serie B y de la Serie C.

Los Bonos de la Serie B se encuentran postergados en el pago de intereses respecto a los Bonos de la Serie A de conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos y en Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Los Bonos de la Serie C se encuentran a su vez postergados en el pago de intereses respecto a los Bonos de la Serie A y de la Serie B, de conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos y en Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Los Bonos de la Serie B se encuentran postergados en el reembolso del principal, respecto a los Bonos de la Serie A, de conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos y en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, salvo lo estipulado en el apartado 4.9.3.5 de la presente Nota de Valores en relación con las Condiciones para la Amortización a Prorrata del principal de las Series A, B y C, de conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos y en Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Los Bonos de la Serie C se encuentran postergados en el reembolso del principal, respecto a los Bonos de la Serie A y de la Serie B, de conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos y en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, salvo lo estipulado en el apartado 4.9.3.5 de la presente Nota de Valores en relación con las Condiciones para la Amortización a Prorrata del principal de las Series A, B y C, de conformidad con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos y en Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

En los apartados 4.6.1 y 4.6.2 de la Nota de Valores se detallan los números de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de intereses y de reembolso del principal de los Bonos de cada una de las Series.

3.4.4 Parámetros para la inversión de excedentes temporales de liquidez y partes responsables de tal inversión.

3.4.4.1 Cuenta de Tesorería.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y CAJA MADRID celebrarán un contrato de apertura de cuenta a tipo de interés garantizado (el **Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería)**"), con la comparecencia de BANCAJA, en virtud del cual CAJAMADRID garantizará una rentabilidad variable determinada a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en una cuenta financiera. En concreto, el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) determinará que en una cuenta financiera en euros (la **"Cuenta de Tesorería"**), abierta en CAJA MADRID, a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, serán depositadas todas las cantidades que reciba el Fondo, que en su mayor parte procederán de los siguientes conceptos:

- (i) Importe efectivo por el desembolso de la suscripción de la Emisión de Bonos;
- (ii) principal reembolsado e intereses cobrados de los Préstamos;
- (iii) cualesquiera otras cantidades que correspondan al Fondo percibidas de los Préstamos;
- (iv) disposición del principal del Préstamo Subordinado y el importe a que ascienda en cada momento el Fondo de Reserva;
- (v) disposición del principal del Préstamo para Gastos Iniciales;
- (vi) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por los saldos habidos en la propia Cuenta de Tesorería;
- (vii) en su caso, las cantidades a que asciendan las retenciones a cuenta de los rendimientos de capital mobiliario que en cada Fecha de Pago corresponda efectuar por los intereses de los Bonos satisfechos por el Fondo, hasta que corresponda efectuar su ingreso a la Administración Tributaria; y
- (viii) en su caso, el importe del depósito constituido por el Administrador o los importes dispuestos de la línea de crédito contratada conforme a lo establecido en el apartado 3.7.2.1.2 del Módulo Adicional.

CAJA MADRID abonará un tipo de interés nominal anual, variable trimestralmente y con liquidación trimestral, excepto para el primer periodo de devengo de intereses que tendrá la duración y liquidación de intereses correspondiente a la duración de este periodo, aplicable para cada periodo de devengo de intereses (diferente al Periodo de Devengo de Intereses establecido para los Bonos) por los saldos diarios positivos que resulten en la Cuenta de Tesorería, igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses de los Bonos que coincida sustancialmente con cada periodo de intereses de la Cuenta de Tesorería. Los intereses se liquidarán al día de vencimiento de cada periodo de devengo de intereses en cada una de las fechas de liquidación, los días 10 de marzo, 10 de junio, 10 de septiembre y 10 de diciembre y se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada periodo de devengo de intereses, y (ii) un año compuesto de trescientos sesenta (360) días. El primer periodo de devengo de intereses comprenderá los días transcurridos entre la fecha de constitución del Fondo y la primera fecha de liquidación, 10 de diciembre de 2009.

En el supuesto de que la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de CAJA MADRID o de la entidad en la que estuviera abierta la Cuenta de Tesorería (el **"Tenedor de la Cuenta de Tesorería"**), experimentara, en cualquier momento de la vida de la Emisión de los Bonos, un descenso en su calificación situándose por debajo de P-1, según la calificación de Moody's, la Sociedad Gestora, en un plazo máximo de treinta (30) días naturales a contar desde el momento que tenga lugar cualquiera de dichas circunstancias, deberá poner en práctica, alguna de las opciones descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados del Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) para que no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación:

- a) Obtener de una entidad con calificación crediticia mínima de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de P-1, según la calificación de Moody's, un aval a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por el Tenedor de la Cuenta de Tesorería de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación P-1 por parte del Tenedor de la Cuenta de Tesorería.
- b) Trasladar la Cuenta de Tesorería a una entidad cuya deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada posea una calificación mínima de P-1, según la calificación de Moody's, y contratar la máxima rentabilidad posible para sus saldos, que podrá ser diferente a la contratada con el Tenedor de la Cuenta de Tesorería en virtud del Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería).

BANCAJA asume el compromiso, a petición de la Sociedad Gestora, siempre que su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada posea una calificación mínima de P-1, según la calificación de Moody's, de tener la Cuenta de Tesorería y subrogarse en el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería) en la posición del Tenedor de la Cuenta de Tesorería.

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por la realización y formalización de las anteriores opciones serán por cuenta de BANCAJA

El Tenedor de la Cuenta de Tesorería, desde el momento en que se dé el descenso de su calificación crediticia, y BANCAJA se comprometen a realizar esfuerzos comerciales razonables para que la Sociedad Gestora pueda adoptar alguna de las opciones (a) o (b) anteriores.

3.4.5 Cobro por el Fondo de los pagos relativos a los activos.

El Administrador realizará la gestión de cobro de todas las cantidades que corresponda satisfacer a los Deudores derivadas de los Préstamos así como cualquier otro concepto incluyendo los correspondientes a los contratos de seguro de daños sobre los inmuebles hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios. El Administrador pondrá la debida diligencia para que los pagos que deban realizar los Deudores, sean cobrados de acuerdo con los términos y condiciones contractuales de los Préstamos.

Las cantidades que el Administrador reciba derivadas de los Préstamos que correspondan al Fondo las ingresará en su integridad en la Cuenta de Tesorería el segundo día posterior al día en que fueren recibidas por el Administrador, o, en caso de no ser aquel un día hábil, el siguiente día hábil, valor ese mismo día. A estos efectos, se considerarán días hábiles todos los que lo sean con arreglo al sector de Cajas de Ahorro de la ciudad de Valencia.

En caso de descenso de la calificación crediticia a largo plazo del Administrador por debajo de Baa3, según la calificación de Moody's, el Administrador:

- (i) constituirá un depósito en efectivo a favor del Fondo en una entidad con una calificación crediticia mínima de su deuda a corto plazo de P-1, según la calificación de Moody's, o
- (ii) contratará una línea de crédito incondicional, irrevocable y a primer requerimiento de la Sociedad Gestora con una entidad con una calificación crediticia mínima de su deuda a corto plazo de P-1, según la calificación de Moody's.

El importe del depósito o el límite máximo de la línea de crédito contratada será por un importe equivalente al importe estimado agregado de las cuotas de amortización y de intereses que generarían los Préstamos

durante el mes de mayor cobro de cuotas de amortización y de intereses desde la fecha de pérdida de la calificación Baa3, según la calificación de Moody's, en el supuesto de que la tasa de morosidad de los Préstamos fuese del 0,00% y a una TACP del 10,00%.

El Fondo únicamente podrá disponer de dicho depósito o de la línea de crédito en el importe de las cantidades que dejase de percibir del Administrador, en su caso, que correspondan al Fondo y que el Administrador hubiera percibido de los Préstamos y no hubiera ingresado al Fondo.

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurra por la realización y formalización de las anteriores opciones serán por cuenta del Administrador.

La Sociedad Gestora podrá cursar las mismas instrucciones en caso de que la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada del Administrador no estuviera calificada por Moody's.

El Administrador en ningún caso abonará cantidad alguna al Fondo que no hubiere recibido previamente de los Deudores en pago de los Préstamos.

3.4.6 Orden de prelación de pagos efectuados por el Emisor.

3.4.6.1 Origen y aplicación de fondos en la Fecha de Desembolso de los Bonos y hasta la primera Fecha de Pago, excluida.

El origen de las cantidades disponibles por el Fondo en la Fecha de Desembolso y su aplicación hasta la primera Fecha de Pago, excluida, son las siguientes:

1. Origen: el Fondo dispondrá de fondos por los siguientes conceptos:

- a) Desembolso de la suscripción de los Bonos.
- b) Disposición del principal del Préstamo para Gastos Iniciales.
- c) Disposición del principal del Préstamo Subordinado.

2. Aplicación: a su vez el Fondo aplicará los fondos anteriormente descritos a los siguientes pagos:

- a) Pago de la parte del precio de adquisición de los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios y de suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca por su valor nominal.
- b) Pago de los gastos de constitución del Fondo y de emisión y admisión de los Bonos.
- c) Constitución del Fondo de Reserva Inicial.

3.4.6.2 Origen y aplicación de fondos a partir de la primera Fecha de Pago, incluida, y hasta la última Fecha de Pago o la liquidación del Fondo, excluida. Orden de Prolación de Pagos.

En cada Fecha de Pago que no sea la Fecha de Vencimiento Final ni cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo, la Sociedad Gestora procederá con carácter sucesivo a aplicar los Fondos Disponibles y los Fondos Disponibles para Amortización y en el orden de prelación de pagos que se establece a continuación para cada uno de ellos (el "**Orden de Prolación de Pagos**").

3.4.6.2.1 Fondos Disponibles: origen y aplicación.

1. Origen.

Los fondos disponibles en cada Fecha de Pago (los "**Fondos Disponibles**") para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención relacionadas a continuación en el apartado 2, serán los importes que habrán sido depositados en la Cuenta de Tesorería, correspondientes a los siguientes conceptos identificados como tales por la Sociedad Gestora (conforme a la información recibida del Administrador en los conceptos que aplique):

- a) Los ingresos percibidos por el reembolso del principal de los Préstamos durante el Periodo de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente.
- b) Los ingresos percibidos por intereses ordinarios y de demora de los Préstamos durante el Periodo de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente.

- c) Los rendimientos percibidos por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería.
- d) El importe correspondiente al Fondo de Reserva en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente.
- e) Cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo durante el Periodo de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, incluyendo las que puedan resultar de los Préstamos por la enajenación de los inmuebles, bienes, valores o derechos adjudicados o dados en pago, o explotación de los mismos.
- f) En su caso y conforme a lo establecido en el apartado 3.7.2.1.2 del Módulo Adicional, el importe del depósito constituido por el Administrador o el importe dispuesto de la línea de crédito contratada, en una cuantía igual al importe que hubiera sido percibido de los Préstamos por el Administrador y no le hubiere sido ingresado al Fondo durante el Periodo de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente.
- g) El remanente por la disposición del Préstamo para Gastos Iniciales en la parte correspondiente para cubrir en la primera Fecha de Pago el desfase temporal entre el cobro de intereses de los Préstamos y el pago de intereses de los Bonos y en la parte que no hubiere sido utilizada.

Los ingresos correspondientes a los conceptos a), b) y e) anteriores percibidos por el Fondo y depositados en la Cuenta de Tesorería desde la Fecha de Determinación precedente, excluida, hasta la Fecha de Pago correspondiente, no se incluirán en los Fondos Disponibles en la Fecha de Pago correspondiente, permaneciendo su importe depositado en la Cuenta de Tesorería para su inclusión en los Fondos Disponibles en la siguiente Fecha de Pago.

2. Aplicación.

Los Fondos Disponibles se aplicarán en cada Fecha de Pago al cumplimiento, con independencia del momento de su devengo, de las obligaciones de pago o de retención exigibles en cada Fecha de Pago en el siguiente orden de prelación, salvo la aplicación establecida en el orden 1º que podrá tener lugar en cualquier momento de acuerdo con su exigibilidad:

1º. Pago de los impuestos y de los gastos ordinarios⁽¹⁾ y extraordinarios⁽²⁾ del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y debidamente justificados, incluyendo la comisión de administración a favor de ésta, y el resto de gastos y comisiones por servicios, incluidos los derivados del Contrato de Agencia de Pagos. En este orden sólo se atenderán en favor del Administrador y en relación con el Contrato de Administración los gastos que hubiere anticipado o suplido por cuenta del Fondo y las cantidades que correspondiera devolverle en relación con los Préstamos, todos ellos debidamente justificados, y la comisión de administración en el caso de que tuviera lugar la sustitución de BANCAJA en su actividad como Administrador.

2º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.

3º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B salvo postergación de este pago al 6º lugar en el orden de prelación.

Se procederá a la postergación de este pago al 6º lugar cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente el Saldo Vivo acumulado de los Préstamos Dudosos, computados por el importe del Saldo Vivo a la fecha de clasificación del Préstamo Dudoso desde la constitución del Fondo, fuera superior al 18,00% del Saldo Vivo de los Préstamos a la constitución del Fondo y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A y no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.

4º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C salvo postergación de este pago al 7º lugar en el orden de prelación.

Se procederá a la postergación de este pago al 7º lugar cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente el Saldo Vivo acumulado de los Préstamos Dudosos, computados por el importe del Saldo Vivo a la fecha de clasificación del Préstamo Dudoso desde la constitución del Fondo, fuera superior al 12,00% del Saldo Vivo de los Préstamos a la constitución del Fondo y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A y de la Serie B y no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.

- 5º. Retención para Amortización en una cantidad igual a la diferencia positiva existente a la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente entre (i) el Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, y (ii) el Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos.

En función de la liquidez existente en cada Fecha de Pago, el importe efectivamente aplicado a la Retención para Amortización integrará los Fondos Disponibles para Amortización que se aplicarán de acuerdo con las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización que se establecen en el apartado 4.9.3.5 de la Nota de Valores.

- 6º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B cuando se produzca la postergación de este pago del 3º lugar en el orden de prelación conforme se establece en el propio apartado.
- 7º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C cuando se produzca la postergación de este pago del 4º lugar en el orden de prelación conforme se establece en el propio apartado.
- 8º. Retención de la cantidad suficiente para mantener la dotación del importe del Fondo de Reserva Requerido.
- 9º. En su caso, pago de intereses devengados por el importe del depósito constituido por el Administrador o por el importe dispuesto de la línea de crédito contratada, conforme a lo establecido en el apartado 3.7.2.1.2 del Módulo Adicional.
- 10º. En su caso, (i) reembolso del depósito constituido por el Administrador y utilizado por el Fondo, o (ii) del importe dispuesto de la línea de crédito contratada, conforme a lo establecido en el apartado 3.7.2.1.2 del Módulo Adicional, en el importe que el Administrador hubiera ingresado al Fondo durante el Periodo de Determinación precedente que correspondiera a importes que hubiera percibido de los Préstamos y no hubiera ingresado al Fondo en los Periodos de Determinación precedentes.
- 11º. Pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado.
- 12º. Reembolso del principal del Préstamo Subordinado en la cuantía correspondiente a la amortización del mismo.
- 13º. Pago de los intereses devengados del Préstamo para Gastos Iniciales.
- 14º. Reembolso del principal del Préstamo para Gastos Iniciales en la cuantía correspondiente a la amortización del mismo.
- 15º. Pago al Administrador de la comisión establecida por el Contrato de Administración.

En el caso de que tuviera lugar la sustitución de BANCAJA en su actividad como Administrador de los Préstamos, en favor de otra entidad, el pago de la comisión de administración, que se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, ocupará el lugar contenido en el orden 1º anterior, junto con los restantes pagos incluidos en este lugar.

- 16º. Pago del Margen de Intermediación Financiera.

Cuando en un mismo número de orden de prelación existan cantidades exigibles por diferentes conceptos en la Fecha de Pago y los Fondos Disponibles no fueran suficientes para atender los importes exigibles de todos ellos, la aplicación del remanente de los Fondos Disponibles se realizará a prorrata entre los importes que sean exigibles de cada uno de ellos, procediéndose a la distribución del importe aplicado a cada concepto por el orden de vencimiento de los débitos exigibles.

⁽¹⁾ Se consideran gastos ordinarios del Fondo:

- a) Gastos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento, distintos del pago de los gastos de constitución del Fondo y de emisión y admisión de los Bonos.
- b) Honorarios de la Agencia de Calificación por el seguimiento y el mantenimiento de la calificación de los Bonos.
- c) Gastos relativos a la llevanza del registro contable de los Bonos por su representación mediante anotaciones en cuenta, su negociación en mercados secundarios organizados y el mantenimiento de todo ello.

- d) Gastos de auditoría de las cuentas anuales.
- e) Gastos derivados de la amortización de los Bonos.
- f) Gastos derivados de los anuncios y notificaciones relacionados con el Fondo y/o los Bonos.

Se estima que los gastos ordinarios del Fondo en su primer año, incluyendo la comisión de administración a favor de la Sociedad Gestora y los derivados del Contrato de Agencia de Pagos sean, aproximadamente, ciento cincuenta mil (1500.00,00) euros. Dado que la mayor parte de dichos gastos están directamente relacionados con el Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos y dicho saldo descenderá a lo largo de la vida del Fondo, los gastos ordinarios del Fondo también disminuirán con el paso del tiempo.

- (2) Se consideran gastos extraordinarios del Fondo:
- a) Si fuera el caso, gastos derivados de la preparación y formalización por la modificación de la Escritura de Constitución y de los contratos, así como por la celebración de contratos adicionales.
 - b) Gastos necesarios para instar la ejecución de los Préstamos y de sus garantías, así como los derivados de las actuaciones recuperatorias que se requieran.
 - c) Gastos extraordinarios de auditorías y de asesoramiento legal.
 - d) Si fuera el caso, el importe remanente de gastos iniciales de constitución del Fondo y de emisión y admisión de los Bonos que hubiera excedido del principal del Préstamo para Gastos Iniciales.
 - e) En general, cualesquiera otros gastos requeridos extraordinarios o no determinados entre los gastos ordinarios que fueran soportados por el Fondo o por la Sociedad Gestora en representación y por cuenta del mismo.

3.4.6.2.2 Fondos Disponibles para Amortización: origen y aplicación.

1. Origen.

Los Fondos Disponibles para Amortización en cada Fecha de Pago serán el importe de la Retención para Amortización efectivamente aplicado en el quinto (5º) lugar del orden de prelación de los Fondos Disponibles en la Fecha de Pago correspondiente.

2. Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización entre cada Serie.

Las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización se recogen en el apartado 4.9.3.5 de la Nota de Valores.

3.4.6.3 Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo.

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo, cuando tenga lugar la liquidación del mismo en la Fecha de Vencimiento Final o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada con arreglo a lo previsto en los apartados 4.4.3 y 4.4.4 del Documento de Registro, mediante la aplicación de los fondos disponibles por los siguientes conceptos (los "**Fondos Disponibles de Liquidación**"): (i) los Fondos Disponibles y (ii) los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los derechos de crédito de los Préstamos y de los activos que quedaran remanentes, en el siguiente orden de prelación de pagos (el "**Orden de Prelación de Pagos de Liquidación**"):

- 1º. Reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación de orden tributario, administrativo o publicitario ⁽¹⁾.
- 2º. Pago de los impuestos y de los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y debidamente justificados, incluyendo la comisión de administración a favor de ésta, y el resto de gastos y comisiones por servicios, incluidos los derivados del Contrato de Agencia de Pagos. En este orden sólo se atenderán en favor del Administrador y en relación con el Contrato de Administración los gastos que hubiere anticipado o suplido por cuenta del Fondo y las cantidades que correspondiera devolverle en relación con los Préstamos, todos ellos debidamente justificados, y la comisión de administración en el caso de que tuviera lugar la sustitución de BANCAJA en su actividad como Administrador.
- 3º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.
- 4º. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A.
- 5º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B.
- 6º. Amortización del principal de los Bonos de la Serie B.
- 7º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C.

- 8º. Amortización del principal de los Bonos de las Serie C.
- 9º En caso de que fuera concertada la línea de crédito o el préstamo con arreglo a lo previsto en el apartado 4.4.3.3.(iii) del Documento de Registro, pago de los gastos financieros devengados y del reembolso del principal de la línea de crédito o del préstamo concertado.
- 10º. En su caso, pago de intereses devengados por el importe del depósito constituido por el Administrador o por el importe dispuesto de la línea de crédito contratada, conforme a lo establecido en el apartado 3.7.2.1.2 del Módulo Adicional.
- 11º. En su caso, (i) reembolso del depósito constituido por el Administrador y utilizado por el Fondo, o (ii) del importe dispuesto de la línea de crédito contratada, conforme a lo establecido en el apartado 3.7.2.1.2 del Módulo Adicional, en el importe que el Administrador hubiera ingresado al Fondo durante el Periodo de Determinación precedente que correspondiera a importes que hubiera percibido de los Préstamos y no hubiera ingresado al Fondo en los Periodos de Determinación precedentes.
- 12º. Pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado.
- 13º Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
- 14º. Pago de los intereses devengados del Préstamo para Gastos Iniciales.
- 15º Amortización del principal del Préstamo para Gastos Iniciales.
- 16º. Pago a BANCAJA de la comisión establecida por el Contrato de Administración.

En el caso de que tuviera lugar la sustitución de BANCAJA en su actividad como Administrador de los Préstamos, en favor de otra entidad, el pago de la comisión de administración, que se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, ocupará el lugar contenido en el orden 1º anterior, junto con los restantes pagos incluidos en este lugar.

- 17º. Pago del Margen de Intermediación Financiera.

Cuando en un mismo número de orden de prelación existan cantidades exigibles por diferentes conceptos en la Fecha de Vencimiento Final o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada y los Fondos Disponibles de Liquidación no fueran suficientes para atender los importes exigibles de todos ellos, la aplicación del remanente de los Fondos Disponibles de Liquidación se realizará a prorrata entre los importes que sean exigibles de cada uno de ellos, procediéndose a la distribución del importe aplicado a cada concepto por el orden de vencimiento de los débitos exigibles.

Adicionalmente y no integradas en los Fondos Disponibles de Liquidación, el Fondo dispondrá de, en su caso, con arreglo a lo previsto en el apartado 4.4.3.3.(iii) del Documento de Registro, del importe dispuesto de la línea de crédito o del préstamo que fuera concertado para la amortización anticipada de los Bonos pendientes de reembolso, destinado únicamente a la satisfacción de estos conceptos.

- (1) Reserva constituida como mecanismo de garantía con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo con motivo de los gastos ocasionados por la extinción del Fondo descrita en el apartado 4.4 del Documento de Registro.

3.4.6.4 Margen de Intermediación Financiera.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con la Entidad Cedente un Contrato de Intermediación Financiera destinado a remunerar a ésta por el proceso de intermediación financiera desarrollado y que ha permitido la transformación financiera definitiva de la actividad del Fondo, la cesión por éste de los derechos de crédito de los Préstamos y la calificación asignada a cada una de las Series de los Bonos.

La Entidad Cedente tendrá derecho a percibir del Fondo una remuneración variable y subordinada (el “**Margen de Intermediación Financiera**”) que se determinará y devengará al vencimiento de cada periodo trimestral que comprenderá, excepto para el primer periodo, los tres meses naturales inmediatamente anteriores a cada Fecha de Pago, en una cuantía igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre los ingresos y gastos, incluidas las pérdidas de ejercicios anteriores si las hubiere, devengados por el Fondo de acuerdo con su contabilidad y previos al cierre de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre, que corresponden al último mes natural de cada periodo trimestral.

La liquidación del Margen de Intermediación Financiera que hubiere sido devengado al cierre de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre se realizará en la Fecha de Pago inmediatamente posterior al último día de cada uno de los citados meses siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo.

Excepcionalmente, el primer periodo de devengo del Margen de Intermediación Financiera comprenderá desde la fecha de constitución del Fondo hasta el 30 de noviembre de 2009, ambos incluidos, que corresponde al último día del mes natural anterior a la primera Fecha de Pago. La primera fecha de liquidación del Margen de Intermediación Financiera tendrá lugar en la primera Fecha de Pago, el 18 de diciembre de 2009.

En caso de que el Fondo, conforme al Orden de Prelación de Pagos, no dispusiera en una Fecha de Pago de liquidez suficiente para satisfacer la totalidad del Margen de Intermediación Financiera, el importe que hubiera quedado sin pagar se acumulará sin penalidad alguna al Margen de Intermediación Financiera que se hubiere devengado, en su caso, en el siguiente periodo trimestral y se hará efectivo en las siguientes Fechas de Pago en que los Fondos Disponibles permitan el pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. Los importes del Margen de Intermediación Financiera no pagados en anteriores Fechas de Pago se abonarán con preferencia al importe que corresponda abonar del Margen de Intermediación Financiera en la Fecha de Pago correspondiente.

El Contrato de Intermediación Financiera quedará resuelto de pleno derecho en el caso de que la Agencia de Calificación no confirmara antes de las 14:00 horas (hora CET) del 30 de julio de 2009, como finales, cualesquiera de las calificaciones asignadas con carácter provisional a cada una de las Series de Bonos.

3.4.7 Otros acuerdos de los que dependen los pagos de intereses y del principal a los inversores.

3.4.7.1 Agencia de Pagos de la Emisión de Bonos.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con CAJA MADRID, con la comparecencia de BANCAJA, un contrato de agencia de pagos para realizar el servicio financiero de la Emisión de Bonos (el “**Contrato de Agencia de Pagos**”).

Las obligaciones que asumirá CAJA MADRID (el “**Agente de Pagos**”) en este Contrato de Agencia de Pagos son resumidamente las siguientes:

- (i) En cada una de las Fechas de Pago de los Bonos, efectuar el pago de intereses y, en su caso, de reembolso del principal de los Bonos a través de Iberclear, una vez deducido, en su caso, el importe total de la retención a cuenta por rendimientos del capital mobiliario que deba efectuar la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, de acuerdo con la legislación fiscal aplicable.
- (ii) En cada una de las Fechas de Fijación del Tipo de Interés, comunicar a la Sociedad Gestora el Tipo de Interés de Referencia determinado que servirá de base para el cálculo por la Sociedad Gestora del Tipo de Interés Nominal aplicable a cada una de las Series de los Bonos.

En el supuesto de que la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada del Agente de Pagos experimentara, en cualquier momento de la vida de la Emisión de Bonos, un descenso en su calificación situándose por debajo de P-1, según la calificación de Moody's, la Sociedad Gestora, en un plazo máximo de treinta (30) días a contar desde el momento que tenga lugar cualquiera de dicha circunstancia, deberá poner en práctica alguna de las opciones descritas a continuación: (i) obtener de una entidad con una calificación mínima de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de P-1, según la calificación de Moody's, un aval incondicional e irrevocable a primer requerimiento que garantice el pago al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, los compromisos asumidos por el agente de pagos durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de calificación de P-1 por parte del Agente de Pagos; o (ii) revocar la designación del Agente de Pagos, procediendo a designar a otra entidad con calificación crediticia mínima de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de P-1, según la calificación de Moody's, que le sustituya antes de dar por resuelto el Contrato de Agencia de Pagos o, en su caso, en virtud de un nuevo contrato de agencia de pagos, y sujeto a la comunicación previa a la Agencia de Calificación. Si CAJA MADRID fuera sustituido como Agente de Pagos, la Sociedad Gestora estará facultada para modificar la comisión en favor de la entidad sustituta que podrá ser superior a la establecida con CAJA MADRID en el Contrato de Agencia de Pagos.

CAJA MADRID, desde el momento en que se de el descenso de su calificación crediticia y BANCAJA, se comprometen a realizar esfuerzos comerciales razonables para que la Sociedad Gestora pueda adoptar alguna de las opciones (i) o (ii) anteriores.

En contraprestación a los servicios a realizar por el Agente de Pagos, el Fondo le satisfará una comisión del 0,01%, impuestos incluidos en su caso, sobre el importe que se distribuirá a los titulares de los Bonos en cada Fecha de Pago de los Bonos durante la vigencia del Contrato de Agencia de Pagos, que se pagará en la misma Fecha de Pago, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

En el supuesto de que el Fondo, conforme al Orden de Prelación de Pagos, no dispusiera de liquidez suficiente para satisfacer la totalidad de la comisión, los importes no pagados se acumularán sin penalidad alguna a la comisión que corresponda pagar en la siguiente Fecha de Pago, a no ser que se mantuviera dicha situación de iliquidez, en cuyo caso los importes debidos se irán acumulando hasta su pago total en aquella Fecha de Pago en que quedaran satisfechos, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

BANCAJA asume el compromiso, a petición de la Sociedad Gestora, siempre que su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada posea una calificación mínima de P-1, según la calificación de Moody's, de subrogarse en el Contrato de Agencia de Pagos en la posición del Agente de Pagos.

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por la realización y formalización de las anteriores opciones serán por cuenta de BANCAJA.

El Contrato de Agencia de Pagos quedará resuelto de pleno derecho en el caso de que la Agencia de Calificación no confirmara antes de las 14:00 horas (hora CET) del 30 de julio de 2009, como finales, las calificaciones asignadas con carácter provisional a cada una de las Series o en el caso de resolución del Contrato de Dirección y Suscripción.

3.5 Nombre, dirección y actividades económicas significativas del originador de los activos que se titilizan.

El originador y cedente de los Préstamos que se titilizan es CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA

Domicilio social: Caballeros, 2 12001 Castellón (España)

Sedes operativas centrales: Pintor Sorolla, 8 46002 Valencia (España)

Actividades económicas significativas de BANCAJA.

El Grupo financiero BANCAJA desarrolla su actividad principalmente en banca, si bien tiene intereses en el ámbito de los seguros, gestión de fondos de inversión y de fondos de pensiones, intermediación bursátil, promoción inmobiliaria, gestión de patrimonios e intermediación en los grandes mercados de tesorería, de capitales y de divisas.

Se muestra a continuación la información financiera individual seleccionada referida al 31 de marzo de 2009, al 31 de diciembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007 y la comparación entre estas dos últimas fechas. Tanto la información financiera referida al 31 de diciembre de 2008 como la referida al 31 de diciembre de 2007 ha sido auditada. La información se ha preparado de acuerdo con la Circular 4/2004 de Banco de España e incorporando los cambios que en ella ha introducido la Circular 6/2008.

	31.03.2009	31.12.2008 (A)	31.12.2007 (B)	Variación interanual ?% ((A)-(B))/(B)
BALANCE (miles de euros)				
Activos Totales	109.021.423	106.500.465	99.584.939	6,94
Activos Totales Medios	108.115.589	102.633.129	92.804.946	10,59
Crédito a Clientes Bruto	83.898.094	85.541.608	81.315.622	5,20
Recursos Gestionados	89.821.655	88.021.791	92.962.631	-5,31
Recursos Ajenos en Balance	81.493.209	79.425.311	80.100.267	-0,84
Otros Recursos Gestionados ⁽¹⁾	8.328.446	8.596.480	12.862.364	-33,17
Volumen de Negocio	173.719.749	173.563.399	174.278.253	-0,41
Recursos Propios	3.789.401	3.751.954	3.564.295	5,26
CUENTA DE RESULTADOS (miles de euros)				
Margen de Intereses	389.409	1.458.461	1.399.420	4,22
Margen Bruto	585.795	1.929.672	1.876.688	2,82
Margen de Explotación	367.229	1.229.225	1.205.120	2,00
Beneficio antes de Impuestos	178.604	530.749	774.281	-31,45
Beneficio después de Impuestos	147.333	499.490	603.964	-17,30
Beneficio Neto atribuido al Grupo	107.399	345.629	491.170	-29,63
RATIOS				
Índice de Morosidad	5,20%	4,28%	0,85%	403,53
Índice de Morosidad Hipotecaria	5,31%	4,56%	0,86%	430,23
Índice de Cobertura de la Morosidad	51,81%	56,80%	230,43%	-75,35
Ratio de Eficiencia	34,76%	37,94%	35,95%	5,54
Coefficiente de Solvencia	11,21%	11,17%	12,95%	-13,75
TIER I	7,58%	7,48%	8,16%	-8,33
Core capital	6,35%	6,33%	6,66%	-4,95
ROE ⁽²⁾	11,24%	9,43%	14,72%	-35,94
ROA ⁽³⁾	0,55%	0,49%	0,65%	-24,62
OFICINAS Y EMPLEADOS				
Oficinas ⁽⁴⁾	1.586	1.591	1.561	1,92
Empleados ⁽⁴⁾	8.152	8.193	8.079	1,41

(1) Fondos de Inversión, Planes de Pensión, Reservas Técnicas de Seguros y Gestión de Patrimonios

(2) Beneficio atribuido al Grupo anualizado/Fondos Propios Medios.

(3) Beneficio después de impuestos anualizado/Activos Totales Medios.

(4) Oficinas y empleados relacionados con la actividad bancaria; excluye oficinas de representación.

3.6 Rendimiento y/o el reembolso de los valores relacionados con otros que no son activos del Emisor.

No aplicable.

3.7 Administrador, agente de cálculo o equivalente.

3.7.1 Gestión, administración y representación del Fondo y de los titulares de los valores.

La administración y representación legal del Fondo corresponderán a la Sociedad Gestora, EUROPEA DE TITULIZACIÓN, en los términos previstos en el Real Decreto 926/1998, en la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, y demás normativa aplicable, así como en los términos de la Escritura de Constitución y en el Folleto.

La Sociedad Gestora desempeñará para el Fondo aquellas funciones que se le atribuyen en el Real Decreto 926/1998.

Corresponde igualmente a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores ordinarios del mismo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá supeditar sus actuaciones a la defensa de los mismos y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan al efecto en cada momento. Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores ordinarios del Fondo no tendrán acción contra la Sociedad Gestora del Fondo, sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en la Escritura de Constitución y el Folleto.

3.7.1.2 Administración y representación del Fondo.

Las obligaciones y las actuaciones que la Sociedad Gestora realizará para el cumplimiento de su función de administración y representación legal del Fondo son, con carácter meramente enunciativo y sin perjuicio de otras actuaciones previstas en el presente Folleto, las siguientes:

- (i) Llevar la contabilidad del Fondo, con la debida separación de la propia de la Sociedad Gestora, efectuar la rendición de cuentas y llevar a cabo las obligaciones fiscales o de cualquier otro orden legal que correspondiera efectuar al Fondo.
- (ii) Adoptar las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo, incluyendo la decisión de Liquidación Anticipada del Fondo y Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos, de acuerdo con lo previsto en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto. Asimismo, adoptar las decisiones oportunas en caso de resolución de la constitución del Fondo.
- (iii) Dar cumplimiento a sus obligaciones formales, documentales y de información ante la CNMV, la Agencia de Calificación y cualquier otro organismo supervisor.
- (iv) Nombrar y, en su caso, sustituir y revocar al auditor de cuentas que lleve a cabo la revisión y la auditoría de las cuentas anuales del Fondo.
- (v) Facilitar a los tenedores de los Bonos, a la CNMV y a la Agencia de Calificación, cuantas informaciones y notificaciones prevea la legislación vigente y, en especial, las contempladas en el presente Folleto.
- (vi) Cumplir con las obligaciones de cálculo previstas y efectuar las actuaciones previstas en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto y en los diversos contratos de operaciones del Fondo o en aquéllos otros que, llegado el caso, concertara ulteriormente la Sociedad Gestora en nombre y por cuenta del Fondo.
- (vii) La Sociedad Gestora podrá prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo sustituir, en su caso, a cada uno de los prestadores de los servicios al Fondo, en los términos previstos en cada uno de los contratos, e, incluso, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, incluido un contrato de línea de crédito o de préstamo en caso de Liquidación Anticipada del Fondo, y modificar la Escritura de Constitución, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/1992. En cualquier caso, tales actuaciones requerirán la comunicación previa de la Sociedad Gestora a la CNMV, acreditando el cumplimiento de los requisitos establecidos en el mencionado artículo 7, y su notificación a la Agencia de Calificación, y siempre que, con tales actuaciones, no se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación. Una vez comprobado por la CNMV el cumplimiento de los requisitos legales para la modificación, la Sociedad Gestora otorgará la escritura de modificación correspondiente y aportará a la CNMV una copia autorizada de la misma. La modificación de la Escritura de Constitución será comunicada por la Sociedad Gestora a la Agencia de Calificación y será difundida por la Sociedad Gestora a través de la información pública periódica del Fondo, publicándose en la página web de la Sociedad Gestora. La Escritura de Constitución o los contratos también podrá ser objeto de subsanación a instancia de la CNMV.
- (viii) Ejercer los derechos inherentes a la titularidad de los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios y los Certificados de Transmisión de Hipoteca adquiridos por el Fondo y, en general, realizar todos los actos de administración y disposición que sean necesarios para el correcto desempeño de la administración y la representación legal del Fondo.
- (ix) Comprobar que el importe de los ingresos que efectivamente reciba el Fondo por los Préstamos se corresponde con las cantidades que ha de percibir el Fondo, de acuerdo con las condiciones de cesión de los derechos de crédito de los Préstamos y con las condiciones de sus correspondientes contratos comunicadas por la Entidad Cedente, y que los ingresos de los importes que correspondan a los Préstamos los efectúa el Administrador al Fondo en los plazos y términos previstos en el Contrato de Administración.
- (x) Determinar, en cada Fecha de Fijación del Tipo de Interés, y respecto a cada siguiente Periodo de Devengo de Intereses, el Tipo de Interés Nominal a aplicar a cada una de las Series de Bonos, y calcular y liquidar las cantidades que corresponda pagar en cada Fecha de Pago por los intereses devengados.
- (xi) Calcular y determinar en cada Fecha de Determinación, el principal a amortizar y reembolsar de cada una de las Series de Bonos en la Fecha de Pago correspondiente.
- (xii) Determinar el tipo de interés aplicable a cada una de las operaciones financieras activas, pasivas y de cobertura que corresponda y calcular y liquidar las cantidades por intereses y comisiones que el

Fondo ha de percibir y pagar en virtud de las mismas, así como las comisiones a pagar por los diferentes servicios financieros concertados.

- (xiii) Efectuar las actuaciones previstas con relación a las calificaciones a la deuda o de la situación financiera de las contrapartes del Fondo en los contratos de operaciones financieras y prestación de servicios que se relacionan en el apartado 3.2 del presente Módulo Adicional.
- (xiv) Velar para que las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, produzcan la rentabilidad establecida en el Contrato.
- (xv) Calcular los Fondos Disponibles, los Fondos Disponibles para Amortización, los Fondos Disponibles de Liquidación y las obligaciones de pago o de retención que tendrá que efectuar, y realizar su aplicación, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.
- (xvi) Ordenar las transferencias de fondos entre las diferentes cuentas activas y pasivas, y las instrucciones de pago que corresponda, incluidas las asignadas para atender el servicio financiero de los Bonos.

3.7.1.3 **Renuncia y sustitución de la Sociedad Gestora.**

La Sociedad Gestora será sustituida en la administración y representación del Fondo, de conformidad con los artículos 18 y 19 del Real Decreto 926/1998 que se recogen a continuación y con las disposiciones posteriores que se establezcan reglamentariamente al efecto.

Renuncia.

- (i) La Sociedad Gestora podrá renunciar a su función de administración y representación legal de todos o parte de los fondos que gestione cuando así lo estime pertinente, solicitando su sustitución, mediante escrito dirigido a la CNMV, en el que hará constar la designación de la sociedad gestora sustituta. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora, en el que ésta se declare dispuesta a aceptar tal función e interese la correspondiente autorización.
- (ii) La autorización de la sustitución por parte de la CNMV estará condicionada al cumplimiento de los requisitos siguientes:
 - (a) La entrega a la nueva sociedad gestora de los registros contables e informáticos por la Sociedad Gestora sustituida. Sólo se entenderá producida tal entrega cuando la nueva sociedad gestora pueda asumir plenamente su función y comunique esta circunstancia a la CNMV.
 - (b) La calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación no deberá disminuir como consecuencia de la sustitución propuesta.
- (iii) En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no se hayan cumplido todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir sus funciones.
- (iv) Los gastos que origine la sustitución serán a costa de la Sociedad Gestora renunciante, y en ningún caso podrán imputarse al Fondo.
- (v) La sustitución deberá ser publicada, en el plazo de quince días, mediante un anuncio en dos diarios de difusión nacional y en el boletín del mercado secundario organizado en que coticen los Bonos emitidos por el Fondo. Asimismo, la Sociedad Gestora deberá notificar dicha sustitución a la Agencia de Calificación.

Sustitución forzosa.

- (i) Cuando la Sociedad Gestora hubiera sido declarada en concurso o cuando su autorización para actuar como sociedad gestora de fondos de titulización hubiera sido revocada por la CNMV, deberá proceder a encontrar una sociedad gestora que la sustituya, según lo previsto en el epígrafe anterior.
- (ii) Siempre que en el caso previsto en el apartado anterior hubiesen transcurrido cuatro meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución y no se hubiere encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión se procederá a la Liquidación Anticipada del Fondo y a la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos, de acuerdo con lo previsto en los apartados 4.4.3 y 4.4.4 del Documento de Registro del presente Folleto y en la Escritura de Constitución.

La Sociedad Gestora se obliga a otorgar los documentos públicos y privados que fueran necesarios para proceder a su sustitución por otra sociedad gestora, de conformidad con el régimen previsto en los párrafos anteriores de este apartado. La sociedad gestora sustituta deberá quedar subrogada en los derechos y obligaciones que, en relación con el presente Folleto, correspondan a la Sociedad Gestora. Asimismo, la Sociedad Gestora deberá entregar a la sociedad gestora sustituta cuantos documentos y registros contables e informáticos relativos al Fondo obren en su poder.

3.7.1.4 Subcontratación.

La Sociedad Gestora estará facultada para subcontratar o delegar en terceras personas de reconocida solvencia y capacidad, la prestación de cualquiera de los servicios que ha de realizar en su función de administración y representación legal del Fondo, de acuerdo con lo establecido en el presente Folleto, siempre que el subcontratista o delegado haya renunciado a ejercitar cualquier acción de demanda de responsabilidad contra el Fondo. En cualquier caso, la subcontratación o delegación de cualquier servicio (i) no podrá suponer ningún coste o gasto adicional para el Fondo, (ii) habrá de ser legalmente posible, (iii) no dará lugar a una revisión a la baja de la calificación otorgada a cada una de las Series de Bonos por la Agencia de Calificación, y (iv) será notificada a la CNMV, contando, caso de ser legalmente necesario, con su autorización previa. No obstante, cualquier subcontratación o delegación, la Sociedad Gestora no quedará exonerada ni liberada, mediante tal subcontrato o delegación de ninguna de las responsabilidades asumidas en virtud del presente Folleto que legalmente le fueren atribuibles o exigibles.

3.7.1.5 Remuneración de la Sociedad Gestora.

En contraprestación por las funciones a desarrollar por la Sociedad Gestora, el Fondo satisfará a la misma una comisión de administración compuesta por:

- (i) Una comisión inicial que será devengada a la constitución del Fondo y satisfecha en la Fecha de Desembolso.
- (ii) Una comisión periódica que se devengará diariamente desde la constitución del Fondo hasta su extinción y se liquidará y pagará por Periodos de Devengo de Intereses vencidos en cada una de las Fechas de Pago con sujeción al Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, compuesta por (i) un importe fijo y (ii) una parte variable sobre el Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente.

Si en una Fecha de Pago, conforme al Orden de Prelación de Pagos, el Fondo no dispusiera de liquidez suficiente para satisfacer la totalidad de la comisión periódica de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos, la cantidad debida no satisfecha generará un interés igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos para el Periodo de Devengo de Intereses correspondiente. El importe no pagado y el interés devengado se acumularán para su pago a la comisión que corresponda satisfacer en la siguiente Fecha de Pago, a no ser que se mantuviera la situación de iliquidez, en cuyo caso los importes debidos y sus intereses se irán acumulando en las siguientes Fechas de Pago hasta su pago total de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

3.7.2 Administración y custodia de los activos titulizados.

BANCAJA, Entidad Cedente de los derechos de crédito de los Préstamos cedidos al Fondo, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.b) del Real Decreto 926/1998 y, respecto de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, conservará, como mandatario de la Sociedad Gestora, la custodia, administración y gestión de los Préstamos, regulándose por el Contrato de Administración de los Préstamos y Depósito de los títulos representativos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca (el "**Contrato de Administración**"), las relaciones entre BANCAJA y el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, en cuanto a la custodia y administración de los Préstamos y el depósito de los títulos representativos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

BANCAJA (en cuanto al Contrato de Administración, el "**Administrador**"), aceptará el mandato recibido de la Sociedad Gestora y, por razón a dicho mandato, se compromete a lo siguiente:

- (i) A ejercer custodia y la administración de los Préstamos en los términos del régimen y procedimientos ordinarios de administración y custodia establecidos en el Contrato de Administración.

- (ii) A seguir administrando los Préstamos, dedicando el mismo tiempo y atención a los mismos que el que dedicaría y ejercería en la administración de sus propios préstamos y, en cualquier caso, en los términos previstos en el Contrato de Administración.
- (iii) A que los procedimientos que aplica y aplicará para la administración y gestión de los Préstamos son y seguirán siendo conformes a las leyes y normas legales en vigor que sean aplicables.
- (iv) A cumplir las instrucciones que le imparta la Sociedad Gestora con la debida lealtad.
- (v) A indemnizar al Fondo por los daños y perjuicios que puedan derivarse del incumplimiento de las obligaciones contraídas, si bien el Administrador no será responsable de aquellas actuaciones efectuadas siguiendo instrucciones de la Sociedad Gestora.

El Administrador renuncia en cualquier caso a los privilegios y facultades que la ley le confiere en su condición de gestor de cobros del Fondo, de administrador de los Préstamos y de depositario de los correspondientes contratos y Certificados de Transmisión de Hipoteca, y, en particular, a los que disponen los artículos 1730 y 1780 del Código Civil y 276 del Código de Comercio.

Los términos más relevantes del Contrato de Administración de recogen a continuación en los epígrafes siguientes del presente apartado.

3.7.2.1 Régimen y procedimientos ordinarios de administración y gestión de los Préstamos.

1. Custodia de escrituras, pólizas, documentos y archivos.

El Administrador mantendrá todas las escrituras, pólizas, documentos y registros informáticos relativos a los Préstamos bajo custodia segura y no abandonará la posesión, custodia o control de los mismos si no media el previo consentimiento escrito de la Sociedad Gestora al efecto, salvo cuando un documento le fuere requerido para iniciar procedimientos para la reclamación de un Préstamo, o le fuere exigido por cualquier otra autoridad competente informando a la Sociedad Gestora.

El Administrador facilitará razonablemente el acceso, en todo momento, a dichas escrituras, pólizas, documentos y registros, a la Sociedad Gestora o a los auditores u otros asesores del Fondo, debidamente autorizados por ésta. Asimismo, si así lo solicita la Sociedad Gestora, facilitará, dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a dicha solicitud y libre de gastos, copia o fotocopia de cualquiera de dichas escrituras, pólizas y documentos.

2. Gestión de cobros.

El Administrador continuará con la gestión de cobro de todas las cantidades que correspondan satisfacer por los Deudores derivadas de los Préstamos, así como cualquier otro concepto incluyendo los correspondientes a los contratos de seguro de daños sobre los inmuebles hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios. El Administrador pondrá la debida diligencia para que los pagos que deban realizar los Deudores, sean cobrados de acuerdo con los términos y condiciones contractuales de los Préstamos.

Las cantidades que el Administrador reciba derivadas de los Préstamos que correspondan al Fondo las ingresará en su integridad al Fondo en la Cuenta de Tesorería el segundo día posterior al día en que fueren recibidas por el Administrador o, en caso de no ser aquel un día hábil, el siguiente día hábil, valor mismo día. A estos efectos, se considerarán días hábiles todos los que lo sean con arreglo al sector de Cajas de Ahorro de la ciudad de Valencia.

En caso de descenso de la calificación crediticia a largo plazo del Administrador por debajo de Baa3, según la calificación de Moody's, el Administrador:

- (i) constituirá un depósito en efectivo a favor del Fondo en una entidad con una calificación crediticia mínima de su deuda a corto plazo de P-1, según la calificación de Moody's, o
- (ii) contratará una línea de crédito incondicional, irrevocable y a primer requerimiento de la Sociedad Gestora con una entidad con una calificación crediticia mínima de su deuda a corto plazo de P-1, según la calificación de Moody's.

El importe del depósito o el límite máximo de la línea de crédito contratada será por un importe equivalente al importe estimado agregado de las cuotas de amortización y de intereses que generarían los Préstamos durante el mes de mayor cobro de cuotas de amortización y de intereses desde la fecha de pérdida de la calificación Baa3, según la calificación de Moody's, en el supuesto de que la tasa de morosidad de los Préstamos fuese del 0,00% y a una TACP del 10,00%.

El Fondo únicamente podrá disponer de dicho depósito o de la línea de crédito en el importe de las cantidades que dejase de percibir del Administrador, en su caso, que correspondan al Fondo y que el Administrador hubiera percibido de los Préstamos y no hubiera ingresado al Fondo.

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por la realización y formalización de las anteriores opciones serán por cuenta del Administrador.

La Sociedad Gestora cursará las mismas instrucciones en caso de que la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada del Administrador no estuviera calificada por Moody's.

El Administrador en ningún caso abonará cantidad alguna al Fondo que no hubiere recibido previamente de los Deudores en pago de los Préstamos.

3. Fijación del tipo de interés.

Dado que los Préstamos son a tipo de interés variable, el Administrador continuará fijando los tipos de interés aplicables en cada uno de los periodos de interés conforme a lo establecido en los correspondientes contratos de Préstamo, formulando las comunicaciones y notificaciones que éstos establezcan al efecto.

4. Información.

El Administrador deberá comunicar periódicamente a la Sociedad Gestora la información relacionada con las características individuales de cada uno de los Préstamos, con el cumplimiento por los Deudores de las obligaciones derivadas para los mismos de los Préstamos, con la situación de morosidad, con las modificaciones habidas en las características de los Préstamos, y con las actuaciones de requerimiento de pago en caso de demora, las actuaciones judiciales y de subasta de inmuebles o bienes, todo ello por los procedimientos y periodicidad establecidas en el Contrato de Administración.

Asimismo, el Administrador deberá preparar y entregar a la Sociedad Gestora la información adicional que, en relación con los Préstamos o los derechos derivados de los mismos, la Sociedad Gestora solicite y, en especial, la documentación precisa para el inicio, en su caso, por la Sociedad Gestora, de acciones judiciales.

5. Subrogación de los Préstamos.

El Administrador estará autorizado para permitir sustituciones de la posición del Deudor en los contratos de los Préstamos, exclusivamente en los supuestos en que las características del nuevo Deudor no sean de menor solvencia a las del antiguo y las mismas se ajusten a los criterios de concesión de préstamos, descritos en el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional, y siempre que los gastos derivados de esta modificación sean en su integridad por cuenta de los Deudores. La Sociedad Gestora podrá limitar total o parcialmente esta potestad del Administrador o establecer condiciones a la misma, cuando dichas sustituciones pudieran afectar negativamente a las calificaciones otorgadas a los Bonos por la Agencia de Calificación.

En relación con los Préstamos Hipotecarios, el Deudor hipotecario podrá instar la subrogación al Administrador en los Préstamos Hipotecarios al amparo de lo dispuesto en la Ley 2/1994. La subrogación de un nuevo acreedor en el Préstamo Hipotecario y el consiguiente abono de la cantidad adeudada producirá la amortización anticipada del Préstamo Hipotecario y del Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente.

6. Facultades y actuaciones en relación con procesos de renegociación de los Préstamos.

El Administrador no podrá cancelar voluntariamente los Préstamos o sus hipotecas o garantías por causa distinta del pago del Préstamo, renunciar o transigir sobre ellas, condonar los Préstamos en todo o en parte o prorrogarlos, ni en general realizar cualquier acto que disminuya la eficacia jurídica, rango, o el valor económico de los Préstamos o de las hipotecas o garantías, sin perjuicio de que proceda a

atender las peticiones de los Deudores con igual diligencia y procedimiento que si de préstamos propios se tratase.

No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora, en su condición de gestor de negocios ajenos y atendiendo las solicitudes de los Deudores al Administrador directamente o en el ejercicio de la Ley 2/1994, podrá dar instrucciones al Administrador o autorizarle con carácter previo, para que acuerde con el Deudor, en los términos y condiciones previstos en este apartado, la novación modificativa del Préstamo en cuestión, bien sea por la renegociación del margen aplicable para la determinación del tipo de interés bien por el alargamiento del plazo de vencimiento, y siempre que no se perjudique el rango de la hipoteca en virtud de dichas novaciones.

Sin perjuicio de lo que seguidamente se determina, toda novación modificativa de un Préstamo suscrita por el Administrador, se producirá exclusivamente con el consentimiento previo de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, conviniendo el Administrador en solicitar dicho consentimiento de la Sociedad Gestora tan pronto como tenga conocimiento de que un Deudor solicite una modificación. No obstante, la Sociedad Gestora autorizará inicialmente al Administrador a entablar y a aceptar renegociaciones del margen aplicable para la determinación del tipo de interés y alargamiento del plazo de vencimiento de los Préstamos, sin necesidad del consentimiento previo de la Sociedad Gestora, sujetas a los siguientes requisitos de habilitación genérica:

a) Renegociación del margen aplicable para la determinación del tipo de interés.

1. En ningún caso, el Administrador podrá entablar por su propia iniciativa, sin que medie solicitud del Deudor, renegociaciones del margen aplicable para la determinación del tipo de interés variable ("**Renegociación del Tipo de Interés**") que puedan resultar en una disminución del tipo de interés aplicable a un Préstamo. En cualquier caso toda Renegociación del Tipo de Interés de los Préstamos deberá acometerse y resolverse teniendo en cuenta los intereses del Fondo y el Administrador, sin incentivar la Renegociación del Tipo de Interés, deberá actuar en relación con dicha Renegociación del Tipo de Interés teniendo siempre presentes los intereses del Fondo.
2. El Administrador, sin perjuicio de lo que se determina en el apartado 3 siguiente, deberá observar en cada Renegociación del Tipo de Interés que las nuevas condiciones sean a tipo de interés de mercado y no sean distintas a las que el propio Administrador estuviera aplicando en la renegociación o en la concesión de sus préstamos a tipo de interés variable. A estos efectos, se considerará tipo de interés de mercado el tipo de interés ofrecido por el Administrador en el mercado español para préstamos o créditos concedidos a PYMES, con importes, garantías y condiciones sustancialmente similares al Préstamo objeto de renegociación.
3. En ningún caso la Renegociación del Tipo de Interés de un Préstamo podrá realizarse a tipo de interés fijo, ni podrá realizarse si, previamente o como resultado de la renegociación, el margen o diferencial medio ponderado por el principal pendiente de vencimiento de los Préstamos sobre sus respectivos índices de referencia fuera inferior a 100 puntos básicos porcentuales. En particular, el Administrador no impondrá cláusulas que limiten la cuantía del tipo de interés aplicable a los Préstamos.

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato, cancelar, dejar en suspenso o modificar los requisitos de la habilitación para la Renegociación del Tipo de Interés por parte del Administrador que le hubiere previamente determinado.

b) Alargamiento del plazo de vencimiento.

La fecha de vencimiento final o de última amortización de los Préstamos podrá ser prorrogada o postergada ("**alargamiento del plazo**") con sujeción a las siguientes reglas y limitaciones:

- (i) En ningún caso el Administrador podrá entablar por su propia iniciativa, es decir, sin que medie solicitud del Deudor, la modificación de la fecha del vencimiento final del Préstamo, de la que pueda resultar un alargamiento del mismo. El Administrador sin incentivar el alargamiento del plazo, deberá actuar en relación con dicho alargamiento teniendo siempre presentes los intereses del Fondo.
- (ii) El importe a que ascienda la suma del capital o principal cedido al Fondo de los Préstamos sobre los que se produzca el alargamiento del plazo de vencimiento no podrá superar el 10% del Saldo Vivo inicial de los Préstamos a la constitución del Fondo.

- (iii) El alargamiento del plazo de un Préstamo concreto se podrá llevar a cabo siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Que, en todo caso, se mantenga la misma periodicidad de liquidación de intereses y de amortización del capital o principal del Préstamo, y el mismo sistema de amortización.
 - b) Que la nueva fecha de vencimiento final o última amortización, sea como máximo el 10 de agosto de 2048.

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Administración, cancelar o dejar en suspenso o modificar la habilitación para el alargamiento del plazo por parte del Administrador.

En caso de llegar a producirse cualquier renegociación del tipo de interés de un Préstamo, o de sus vencimientos, se procederá por parte del Administrador a la comunicación inmediata a la Sociedad Gestora de las condiciones resultantes de cada renegociación. Dicha comunicación se efectuará a través del fichero lógico o informático previsto para la actualización de las condiciones de los Préstamos.

En caso de renegociación consentida por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, del tipo de interés de los Préstamos o de sus vencimientos, la modificación de las condiciones afectará al Fondo.

Los documentos contractuales que documenten la novación de los Préstamos renegociados serán custodiados por el Administrador conforme a lo establecido en el epígrafe 1 del presente apartado.

7. Acción contra los Deudores en caso de impago de los Préstamos.

Actuaciones en caso de demora.

El Administrador aplicará igual diligencia y procedimiento de reclamación de las cantidades debidas y no satisfechas de los Préstamos que los que aplica al resto de los préstamos de su cartera.

En caso de incumplimiento de las obligaciones de pago por el Deudor, el Administrador llevará a cabo las actuaciones descritas en el Contrato de Administración, adoptando al efecto las medidas que ordinariamente tomaría como si de préstamos de su cartera se tratara y de conformidad con los buenos usos y prácticas bancarias para el cobro de las cantidades adeudadas, viniendo obligado a anticipar aquellos gastos que sean necesarios para llevar a cabo dichas actuaciones, sin perjuicio de su derecho a ser reembolsado por el Fondo. Quedan incluidas, desde luego, en dichas actuaciones, todas las judiciales y extrajudiciales que el Administrador considere necesarias para la reclamación y cobro de las cantidades adeudadas por los Deudores o sus garantes.

Actuaciones judiciales.

El Administrador, en virtud de la titularidad fiduciaria de los Préstamos o en virtud del poder que se cita en el párrafo siguiente, ejercitará las acciones correspondientes contra los Deudores que incumplan sus obligaciones de pago derivadas de los Préstamos y, en su caso, contra los garantes. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento judicial de ejecución que corresponda conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A los efectos anteriores y a los efectos de lo previsto en los artículos 581.2 y 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como para el supuesto que fuese necesario, la Sociedad Gestora otorgará en la Escritura de Constitución un poder tan amplio y bastante como sea requerido en Derecho a favor de BANCAJA para que ésta, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes a tales fines, pueda, de acuerdo con las instrucciones de la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo, o bien en nombre propio pero por cuenta de la Sociedad Gestora como representante legal del Fondo, requerir por cualquier medio judicial o extrajudicial al Deudor de cualquiera de los Préstamos y, en su caso, contra los garantes, el pago de su deuda y ejercitar la acción judicial contra los mismos, además de otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como Administrador. Estas facultades podrán ampliarse y modificarse mediante escritura en el caso de que fuere necesario o conveniente.

El Administrador, con carácter general, deberá iniciar el procedimiento judicial que corresponda si, durante un período de tiempo de seis (6) meses, el Deudor de un Préstamo que hubiera incumplido sus obligaciones de pago no reanudase los pagos al Administrador y éste, con el consentimiento de la

Sociedad Gestora, no lograra un compromiso de pago satisfactorio para los intereses del Fondo. El Administrador, en todo caso, deberá proceder de modo inmediato a la presentación de la demanda ejecutiva si la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y previo análisis de las circunstancias concretas del caso, lo estimare pertinente.

Si hubieran transcurridos seis (6) meses desde el impago más antiguo, sin que el Deudor reanudase los pagos o sin que el Administrador, con el consentimiento de la Sociedad Gestora, lograra un compromiso de pago satisfactorio para los intereses del Fondo, y el Administrador no hubiera presentado la demanda ejecutiva sin motivo suficiente que lo justificara, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá proceder directamente al inicio del procedimiento judicial correspondiente para la reclamación total de la deuda.

En caso de paralización del procedimiento seguido por el Administrador sin motivo suficiente que lo justificara, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá, en su caso, subrogarse en la posición de aquel y continuar con el procedimiento judicial.

Adicionalmente a las acciones judiciales contra los Deudores por parte del Administrador conforme a lo anteriormente establecido en el presente apartado, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, dispondrá también de acción contra los Deudores que incumplan sus obligaciones de pago derivadas de los Préstamos y, en su caso, contra los garantes. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento judicial que corresponda conforme a lo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, cumpliendo, en su caso, los requisitos de legitimación que la habiliten para ello.

Por si fuera legalmente preciso, y a los efectos de lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, BANCAJA otorgará en la Escritura de Constitución un poder irrevocable, tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho, para que la Sociedad Gestora pueda, actuando en nombre y en representación del Fondo, requerir notarialmente al Deudor y, en su caso, a los garantes de cualquiera de los Préstamos y, en su caso, a terceros garantes, el pago de su deuda.

1. Por lo que se refiere a los Préstamos Hipotecarios, en caso de impago por parte de algún Deudor, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y en representación del Fondo, dispondrá de las siguientes facultades previstas actualmente para las participaciones hipotecarias en el artículo 31 del Real Decreto 716/2009, y que son asimismo de aplicación para los certificados de transmisión de hipoteca:
 - (i) Compeler al Administrador para que inste la ejecución hipotecaria.
 - (ii) Concurrir en igualdad de derechos con el Administrador, en cuanto entidad emisora de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, en la ejecución que ésta siga contra el Deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquella.
 - (iii) Si el Administrador no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días hábiles desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, quedará legitimada, subsidiariamente, para ejercitar la acción hipotecaria del Préstamo Hipotecario tanto por principal como por intereses.
 - (iv) En caso de paralización del procedimiento seguido por el Administrador, el Fondo, debidamente representado por la Sociedad Gestora, podrá subrogarse en la posición de aquel y continuar el procedimiento de ejecución, sin necesidad del transcurso del plazo señalado.

En los casos previstos en los párrafos (iii) y (iv), la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, podrá instar del Juez o Notario competente la incoación o continuación del correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria, acompañando a su demanda el título original del Certificado de Transmisión de Hipoteca, el requerimiento notarial previsto en el apartado (iii) precedente y certificación registral de inscripción y subsistencia de la hipoteca. El Administrador quedará obligado a emitir una certificación del saldo existente del Préstamo Hipotecario.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo en su calidad de titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, podrá asimismo concurrir en igualdad de derechos con el Administrador en el procedimiento de ejecución y en este sentido podrá, en los términos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, pedir la adjudicación del inmueble hipotecado en pago del Préstamo

Hipotecario. La Sociedad Gestora procederá, directamente o a través del Administrador, a la venta de los inmuebles adjudicados en el plazo más breve posible en condiciones de mercado.

En alguno de los Préstamos Hipotecarios que respaldan los Certificados de Transmisión de Hipoteca pueden constar registralmente vigentes, sobre las fincas hipotecadas en virtud de los Préstamos Hipotecarios, hipotecas anteriores a las de dicho Préstamo Hipotecario, aun cuando, de conformidad con lo declarado por BANCAJA, en el apartado 2.2.8.2 del presente Módulo Adicional, las deudas a las que se refieren dichas hipotecas vigentes están cancelados económicamente en su totalidad.

Por lo tanto, dichos Préstamos Hipotecarios a efectos registrales no cuentan con una hipoteca de primer rango, sino que será de rango posterior a las que figuren inscritas. No obstante lo anterior, las deudas a que se refieren las anteriores hipotecas están canceladas en su totalidad.

El Administrador, en los supuestos de ejecución hipotecaria, cuando en el Registro de la Propiedad aparezcan inscritas, sobre el bien inmueble gravado con la hipoteca por cuya virtud se procede, hipotecas preferentes a ésta que, sin embargo, hubieran quedado extinguidas, con anterioridad o simultaneidad a iniciar la acción, realizará las actuaciones que legal y judicialmente resulten procedentes para restablecer la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica extrarregistral. En los casos en los que se disponga de la documentación correspondiente, se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 40 y en el Título IV de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, y en los demás con arreglo al artículo 209 de esta misma Ley.

2. En el supuesto de incumplimiento por el Deudor (o, en su caso, por terceros garantes) de las obligaciones de pago derivadas de los Préstamos no Hipotecarios, la Sociedad Gestora, actuando en representación del Fondo, dispondrá de acción ejecutiva contra dichos Deudores (y, en su caso, terceros garantes), de conformidad con los trámites previstos para dicho proceso en la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículos 517.4º y 517.5º).

La descripción de las acciones y actuaciones anteriores no supone la renuncia del Administrador o de la Sociedad Gestora, a cualesquiera otras acciones o actuaciones judiciales o extrajudiciales que pudieran iniciarse frente a los Deudores, o en su caso, cualesquiera garantes u otros terceros, para el cobro de las cantidades adeudadas o el mantenimiento o ejecución de las garantías de los Préstamos.

El Administrador se obliga a informar puntualmente de los requerimientos de pago, acciones judiciales y cualesquiera otras circunstancias que afecten al cobro de las cantidades vencidas pendientes de pago de los Préstamos. Asimismo, el Administrador facilitará a la Sociedad Gestora toda la documentación que ésta le pueda solicitar en relación con dichos Préstamos y, en especial, la documentación precisa para el inicio, en su caso, por la Sociedad Gestora, de acciones judiciales.

8. Seguros de daños de los inmuebles hipotecados por los Préstamos Hipotecarios.

El Administrador no deberá tomar ni omitir la adopción de ninguna medida cuyo resultado sea la anulación de cualquier póliza de seguro de incendio y de daños de los inmuebles hipotecados por los Préstamos Hipotecarios o que reduzca el importe a pagar en cualquier reclamación sobre la misma. El Administrador deberá ejercitar los derechos que las pólizas de seguro o los Préstamos Hipotecarios le confieran siendo el Administrador responsable frente al Fondo de los perjuicios que se ocasionen en el mismo, en caso de que no se hayan mantenido en vigor y con plenos efectos las pólizas de seguro de daño, así como de que no se hayan suscrito dichas pólizas, sin perjuicio de que en las bases de datos del Administrador no se encuentra soportada la vigencia de los seguros de daños.

Siempre que el Administrador tuviera conocimiento de que el pago de las primas referidas a las pólizas no haya sido satisfecho por algún Deudor, procederá a requerir al Deudor el pago de las mismas e incluso contratar el seguro de daños por cuenta del Deudor, sin perjuicio de su derecho a obtener el reembolso del Deudor de las cantidades satisfechas, si estuviera para ello habilitado por la escritura del Préstamo Hipotecario.

El Administrador, en caso de siniestro, deberá coordinar las actuaciones para el cobro de las indemnizaciones derivadas de las pólizas de seguro de daños de los inmuebles de acuerdo con los términos y condiciones de los Préstamos Hipotecarios y de las propias pólizas, abonando al Fondo las cantidades cobradas.

9. Compensación.

En el supuesto excepcional de que alguno de los Deudores por los Préstamos mantuviera un derecho de crédito líquido, vencido y exigible frente al Administrador y, dado que la cesión se realiza sin conocimiento del Deudor, resultara que alguno de los Préstamos fuera compensado, total o parcialmente, contra tal derecho de crédito, el Administrador remediará tal circunstancia o, si no fuera posible remediarla, procederá a ingresar al Fondo el importe que hubiera sido compensado más los intereses devengados que le hubieren correspondido al Fondo hasta el día en que se produzca el ingreso, calculados de acuerdo con las condiciones aplicables al Préstamo correspondiente.

10. Subcontratación.

El Administrador podrá subcontratar cualquiera de los servicios que se haya comprometido a prestar en virtud del Contrato de Administración, salvo aquéllos que fueran indelegables de acuerdo con la legislación vigente. Dicha subcontratación no podrá en ningún caso suponer ningún coste o gasto adicional para el Fondo o la Sociedad Gestora, y no podrá dar lugar a una revisión a la baja de la calificación otorgada a cada una de las Series de los Bonos por la Agencia de Calificación. No obstante cualquier subcontratación o delegación, el Administrador no quedará exonerado ni liberado, mediante tal subcontrato o delegación, de ninguna de las responsabilidades asumidas en virtud del Contrato de Administración o que legalmente le fueren atribuibles o exigibles.

11. Subasta de inmuebles y bienes.

El Administrador se compromete a notificar a la Sociedad Gestora los lugares, fechas, condiciones y valoración de los inmuebles hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios y de los bienes muebles embargados en garantía de los Préstamos, las subastas que se señalen, así como las propuestas de actuación y postura, con la antelación suficiente para que la Sociedad Gestora pueda adoptar las medidas que estime oportunas y cursar al Administrador, con margen de tiempo suficiente, instrucciones al respecto.

El Administrador se compromete a concurrir a las subastas de inmuebles y de bienes, pero en ellas se atenderá en todo a las instrucciones que haya recibido de la Sociedad Gestora, de modo que solamente ofrecerá postura o solicitará la adjudicación del inmueble o del bien en favor del Fondo, en cumplimiento de las instrucciones recibidas de la Sociedad Gestora.

En caso de que llegasen a adjudicarse inmuebles u otros bienes al Fondo, la Sociedad Gestora procederá, directamente o a través del Administrador, a la venta de los mismos en el plazo más breve posible en condiciones de mercado y el Administrador colaborará activamente para facilitar su enajenación.

3.7.2.2 Duración y sustitución.

Los servicios serán prestados por el Administrador hasta que, una vez amortizada la totalidad de los Préstamos cedidos al Fondo, se extingan todas las obligaciones asumidas por el Administrador en cuanto Entidad Cedente de aquéllos, o cuando concluya la liquidación del Fondo una vez extinguido éste, sin perjuicio de la posible revocación anticipada de su mandato de conformidad con los términos del Contrato de Administración.

En caso de concurso del Administrador o de intervención por el Banco de España, o en caso de incumplimiento por el Administrador de las obligaciones que el Contrato de Administración le impone al mismo o en caso de descenso o pérdida de la calificación crediticia del Administrador o cambio en su situación financiera que supongan un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los titulares de los Bonos, la Sociedad Gestora, además de exigir del Administrador el cumplimiento de sus obligaciones por el Contrato de Administración, podrá realizar, si fuera legalmente posible, entre otras y previa comunicación a la Agencia de Calificación, alguna de las siguientes actuaciones para que no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación: (i) requerir al Administrador para que subcontrate o delegue en otra entidad la realización de las obligaciones y compromisos asumidos en el Contrato de Administración; o (ii) resolver el Contrato de Administración, en cuyo caso, la Sociedad Gestora deberá designar previamente un nuevo Administrador que cuente con una calidad crediticia suficiente y que acepte las obligaciones recogidas en el Contrato de Administración o, en su caso, en un nuevo contrato de administración. Cualquier gasto o coste adicional derivado de tales actuaciones anteriores será cubierto por el Administrador, y en ningún caso por el Fondo o la Sociedad Gestora.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, en caso de descenso de la calificación a largo plazo no subordinada y no garantizada del Administrador por debajo de Baa3, según la calificación de Moody's, el Administrador se compromete a formalizar, en un plazo máximo de 60 días naturales desde el mencionado descenso de calificación, un compromiso de sustitución con una tercera entidad con el fin de que ésta desarrolle las funciones contempladas en el Contrato de Administración con respecto a los Préstamos administrados por el Administrador a simple solicitud de la Sociedad Gestora si para ello fuese requerido, y siempre que con tal actuación no se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación.

Asimismo, en caso de concurso, de intervención por el Banco de España, de liquidación o de sustitución del Administrador o porque la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, ésta podrá requerir al Administrador para que notifique a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras de los inmuebles hipotecados por los Préstamos Hipotecarios) la transmisión al Fondo de los derechos de crédito de los Préstamos pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras de los inmuebles hipotecados por los Préstamos Hipotecarios), dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento como en caso de concurso o liquidación del Administrador, será la propia Sociedad Gestora, directamente o, en su caso, a través de un nuevo Administrador que hubiere designado, la que efectúe la notificación a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras de los inmuebles hipotecados por los Préstamos Hipotecarios).

De igual forma y en los mismos supuestos, la Sociedad Gestora podrá requerir al Administrador para llevar a cabo cuantos actos y cumplir con cuantas formalidades sean necesarias, incluidas notificaciones a terceros e inscripciones en los registros contables pertinentes, con el fin de garantizar la máxima eficacia de la cesión de los derechos de crédito de los Préstamos y de las garantías accesorias frente a terceros, todo ello en los términos que se describen en el apartado 3.7.2.1.7 del presente Módulo Adicional.

Producida la terminación anticipada del Contrato de Administración, el Administrador saliente pondrá a disposición del nuevo Administrador, a requerimiento de la Sociedad Gestora y en la forma que la misma determine, los documentos y registros informáticos que tuviere para que el nuevo Administrador desarrolle las actividades que le correspondan.

El Contrato de Administración quedará resuelto de pleno derecho en el caso de que la Agencia de Calificación no confirmara antes de las 14:00 horas (hora CET) del 30 de julio de 2009, como finales, las calificaciones asignadas con carácter provisional a cada una de las Series.

3.7.2.3 Responsabilidad del Administrador e indemnización.

En ningún caso el Administrador tendrá responsabilidad alguna en relación con las obligaciones de la Sociedad Gestora en su condición de administrador del Fondo y gestor de los intereses de los titulares de los Bonos, ni en relación con las obligaciones de los Deudores derivadas de los Préstamos, y ello sin perjuicio de las responsabilidades por él asumidas en la Escritura de Constitución del Fondo en cuanto Entidad Cedente de los derechos de crédito de los Préstamos adquiridos por el Fondo.

El Administrador asume la obligación de indemnizar al Fondo o a su Sociedad Gestora de cualquier daño, pérdida o gasto en el que éstos hubieran incurrido por razón del incumplimiento por parte del Administrador de sus obligaciones de custodia, administración, gestión e información de los Préstamos y custodia de los títulos representativos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, establecidas en virtud del Contrato de Administración, o en el caso de incumplimiento de lo establecido en el punto 3 del apartado 2.2.9 del presente Módulo Adicional.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tendrá acción ejecutiva contra el Administrador cuando el incumplimiento de la obligación de pago de cuantas cantidades sean satisfechas por los Deudores derivadas de los Préstamos, tanto en concepto de reembolso del principal y de intereses, como por cualquier otro concepto que corresponda al Fondo, no sea consecuencia de la falta de pago de los Deudores y sea imputable al Administrador.

Extinguidos los Préstamos, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, conservará acción contra el Administrador hasta el cumplimiento de sus obligaciones.

Ni los titulares de los Bonos ni cualquier otro acreedor del Fondo dispondrán de acción directa contra el Administrador, siendo la Sociedad Gestora, como representante del Fondo, quien ostentará dicha acción en los términos descritos en el presente apartado.

3.7.2.4 Remuneración del Administrador.

Como contraprestación por la custodia, administración y gestión de los Préstamos y el depósito de los títulos representativos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, el Administrador tendrá derecho a percibir por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago y durante el periodo de vigencia del Contrato de Administración, una comisión de administración igual al 0,01% anual, IVA incluido en caso de no exención, que se devengará sobre los días efectivos transcurridos en cada Periodo de Determinación precedente a la Fecha de Pago y sobre el Saldo Vivo medio diario de los Préstamos que administre durante dicho Periodo de Determinación. Si BANCAJA fuera sustituido en dicha labor de administración, la Sociedad Gestora estará facultada para modificar el porcentaje de comisión anterior en favor del nuevo Administrador, que podrá ser superior a la contratada con BANCAJA. La comisión de administración se abonará en la Fecha de Pago correspondiente siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Si el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, por carecer de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo, no abonara en una Fecha de Pago la totalidad de la comisión debida al Administrador, las cantidades no pagadas se acumularán sin penalidad alguna a la comisión que deba abonarse en las siguientes Fechas de Pago, hasta su pago total.

Asimismo, en cada Fecha de Pago, el Administrador tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que hubiere incurrido en relación con la administración y gestión de los Préstamos, tales como los ocasionados por razón de las actuaciones judiciales y/o ejecutivas, incluidos los gastos y costas procesales, o por la administración y la gestión de venta de los bienes o inmuebles adjudicados, en su caso, al Fondo, y previa justificación de los mismos. Dichos gastos serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

3.8 Nombre, dirección y breve descripción de cualquier contrapartida por operaciones de permuta, de crédito, liquidez o de cuentas.

BANCAJA es la contrapartida del Fondo en las operaciones que se relacionan a continuación. Los datos relativos a BANCAJA y a sus actividades se recogen, respectivamente, en el apartado 5.2 del Documento de Registro y en el apartado 3.5 del presente Módulo Adicional.

- (i) Préstamo para Gastos Iniciales:
Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales
Descripción en el apartado 3.4.3.1 del presente Módulo Adicional.
- (ii) Préstamo Subordinado:
Contrato de Préstamo Subordinado
Descripción en el apartado 3.4.3.2 del presente Módulo Adicional.
- (iii) Intermediación Financiera:
Contrato de Intermediación Financiera
Descripción en el apartado 3.4.6.4 del presente Módulo Adicional.

CAJA MADRID es la contrapartida del Fondo en la operación que se relaciona a continuación. Los datos relativos a CAJA MADRID y a sus actividades se recogen, respectivamente, en el apartado 5.2 del Documento de Registro y en el apartado 3.5 del presente Módulo Adicional.

- (i) Cuenta de Tesorería:
Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería)
Descripción en el apartado 3.4.4.1 del presente Módulo Adicional.

4. INFORMACIÓN POST EMISIÓN

4.1 Obligaciones y plazos previstos para la puesta a disposición del público y remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores de la información periódica de la situación económico-financiera del Fondo.

La Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete a suministrar, con la mayor diligencia posible o en los plazos que se determinan, la información descrita a continuación y de cuanta información adicional le sea razonablemente requerida.

4.1.1 Informaciones ordinarias.

La Sociedad Gestora se compromete a efectuar las notificaciones que se detallan a continuación, observando la periodicidad que se prevé en cada una de ellas.

a) Notificaciones a los tenedores de los Bonos referidas a cada Fecha de Pago.

1. En el plazo comprendido entre la Fecha de Fijación del Tipo de Interés y dos (2) Días Hábiles siguientes como máximo a cada Fecha de Pago, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos, el Tipo de Interés Nominal resultante para cada una de las Series de Bonos, para el Periodo de Devengo de Intereses siguiente a dicha Fecha de Pago.
2. Trimestralmente, con una antelación mínima de un (1) día natural anterior a cada Fecha de Pago, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos la siguiente información:
 - i) Los intereses resultantes de los Bonos de cada una de las Series, junto con la amortización de los Bonos.
 - ii) Asimismo, y si procediera, las cantidades de intereses y de amortización devengadas por los Bonos y no satisfechas, por insuficiencia de Fondos Disponibles, de conformidad con las reglas del Orden de Prelación de Pagos.
 - iii) Los Saldos de Principal Pendiente de los Bonos de cada una de las Series, después de la amortización a liquidar en cada Fecha de Pago, y los porcentajes que dichos Saldos de Principal Pendiente representan sobre el importe nominal inicial de cada Bono.
 - iv) La tasa de amortización anticipada de principal de los Préstamos realizada por los Deudores durante los tres meses naturales anteriores a la Fecha de Pago.
 - v) La vida residual media de los Bonos de cada una de las Series estimadas con las hipótesis de mantenimiento de la tasa de amortización anticipada de principal de los Préstamos y con el resto de las hipótesis previstas en el apartado 4.10 de la Nota de Valores.

Las anteriores notificaciones serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado 4.1.3 siguiente y serán, asimismo, puestas en conocimiento de la CNMV, del Agente de Pagos, de AIAF, de Iberclear y de la Agencia de Calificación con una antelación mínima de un (1) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago.

b) Información referida a cada Fecha de Pago:

Con relación a los Préstamos a la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago:

1. Saldo Vivo.
2. Importe de los intereses y de principal al que ascienden las cuotas en morosidad.
3. Tipo de interés de los Préstamos.
4. Fechas de vencimiento de los Préstamos.
5. Saldo Vivo de los Préstamos Dudosos e importe acumulado de los Préstamos Dudosos desde la fecha de constitución del Fondo.

Con relación a la situación económico-financiera del Fondo:

1. Informe sobre la procedencia y posterior aplicación de los Fondos Disponibles y los Fondos Disponibles para Amortización de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

c) Anualmente, con relación a las Cuentas Anuales del Fondo:

Cuentas Anuales (balance, cuenta de resultados e informes de gestión) e informe de auditoría dentro del plazo que establezcan las disposiciones al efecto o, en su caso, dentro de los cuatro (4) meses siguientes al cierre de cada ejercicio que serán asimismo depositadas en la CNMV.

4.1.2 Notificaciones extraordinarias.

Serán objeto de notificación extraordinaria:

1. El Tipo de Interés Nominal determinado para cada una de las Series de Bonos para el primer Periodo de Devengo de Intereses.
2. Restantes:

Todo hecho relevante que pueda producirse en relación con los Préstamos con los Bonos, con el Fondo y con la propia Sociedad Gestora, que por su carácter excepcional pueda influir de modo sensible en la negociación de los Bonos y, en general, de cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo, de modificación de la Escritura de Constitución o en caso de resolución de la constitución del Fondo o de una eventual decisión de Liquidación Anticipada del Fondo y de Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos por cualquiera de las causas previstas en el presente Folleto. En este último supuesto, la Sociedad Gestora remitirá a la CNMV el acta notarial de extinción del Fondo y el procedimiento de liquidación seguido a que hace referencia el apartado 4.4.4 del Documento de Registro.

La modificación de la Escritura de Constitución será comunicada por la Sociedad Gestora a la Agencia de Calificación y será difundida por la Sociedad Gestora a través de la información pública periódica del Fondo, publicándose en la página *web* de la Sociedad Gestora.

4.1.3 Procedimiento de notificación a los tenedores de los Bonos.

Las notificaciones a los tenedores de los Bonos que, a tenor de lo anterior, haya de efectuar la Sociedad Gestora sobre el Fondo se realizarán de la forma siguiente:

1. Notificaciones ordinarias.

Las notificaciones ordinarias serán efectuadas mediante publicación en el boletín diario de AIAF Mercado de Renta Fija, o cualquier otro que lo sustituyera o de similares características, o bien mediante publicación en un diario de amplia difusión en España, ya sea de carácter económico-financiero o general. Adicionalmente, la Sociedad Gestora o el Agente de Pagos podrán difundir tales informaciones u otras en interés de los titulares de los Bonos a través de los canales y sistemas de difusión propios de los mercados financieros tales como Reuters, Bloomberg o cualquier otro de similares características.

2. Notificaciones extraordinarias.

Salvo que de otra manera se prevea en la Escritura de Constitución y en el Folleto, las notificaciones extraordinarias habrán de ser efectuadas mediante publicación en el boletín diario de AIAF Mercado de Renta Fija, o en cualquier otro que lo sustituyera o de similares características, o mediante publicación en un diario de amplia difusión en España, ya sea de carácter económico-financiero o general, considerándose esas notificaciones hechas en la fecha de dicha publicación, siendo aptos para las mismas cualquier día del calendario, bien sea Día Hábil o inhábil (según lo establecido en el presente Folleto).

Excepcionalmente, el Tipo de Interés Nominal determinado para los Bonos de cada una de las Series para el primer Periodo de Devengo de Intereses será comunicado por escrito por la Sociedad Gestora a la Entidad Suscriptora antes de las 14:00 horas (hora CET) del 30 de julio de 2009. Asimismo, la Sociedad Gestora también lo comunicará a la CNMV, al Agente de Pagos, a AIAF y a Iberclear.

3. Notificaciones y otras informaciones.

La Sociedad Gestora podrá poner a disposición de los titulares de los Bonos las notificaciones y otras informaciones de interés para los mismos a través de sus propias páginas en Internet u otros medios de teletransmisión de similares características.

4.1.4 Información a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

La Sociedad Gestora procederá a poner en conocimiento de la CNMV las notificaciones e informaciones que, tanto con carácter ordinario periódico como con carácter extraordinario, se efectúen según lo previsto en los anteriores apartados, así como cualquier información que, con independencia de lo anterior, le sea requerida por la CNMV o por la normativa vigente en cada momento.

A partir del 31 de diciembre de 2009 estas informaciones se remitirán a la CNMV conforme a los modelos recogidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.

4.1.5 Información a la Agencia de Calificación.

La Sociedad Gestora suministrará a la Agencia de Calificación información periódica sobre la situación del Fondo y el comportamiento de los Préstamos para que realice el seguimiento de la calificación de los Bonos y las notificaciones de carácter extraordinario. Igualmente facilitará dicha información cuando de forma razonable fuera requerida a ello y, en cualquier caso, cuando existiera un cambio significativo en las condiciones del Fondo, en los contratos concertados por el mismo a través de su Sociedad Gestora o en las partes interesadas.

Mario Masía Vicente, en nombre y representación de EUROPEA DE TITULIZACIÓN, S.A., SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN y en su condición de Director General firma el presente Folleto en Madrid, a 24 de julio de 2009.

GLOSARIO DE DEFINICIONES

“Administrador”, significa la entidad encargada de la custodia y administración de los Préstamos y el depósito de los títulos representativos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca en virtud del Contrato de Administración de los Préstamos y Depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, esto es, BANCAJA (o aquella entidad que pueda sustituirle como Administrador).

“Agencia de Calificación”, significa Moody's.

“Agente de Pagos”, significa la entidad que realiza el servicio financiero de los Bonos. El Agente de Pagos será CAJA MADRID (o aquella entidad que pueda sustituirle como Agente de Pagos).

“AIAF”, significa AIAF Mercado de Renta Fija.

“Amortización Anticipada”, significa la amortización de los Bonos en una fecha anterior a la Fecha de Vencimiento Final en los Supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad y con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

“BANCAJA”, significa CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA

“Bonos de Titulización” o “Bonos”, significan los Bonos de las Serie A, los Bonos de la Serie B y los Bonos de las Serie C emitidos con cargo al Fondo.

“Bonos de la Serie A”, significan los Bonos de la Serie A emitidos con cargo al Fondo por importe nominal total de trescientos ochenta y tres millones setecientos mil (383.700.000,00) euros integrada por tres mil ochocientos treinta y siete (3.837) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario.

“Bonos de la Serie B”, significan los Bonos de la Serie B emitidos con cargo al Fondo por importe nominal total de setenta millones doscientos mil (70.200.000,00) euros integrada por setecientos dos (702) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario.

“Bonos de la Serie C”, significan los Bonos de la Serie C emitidos con cargo al Fondo por importe nominal total de cincuenta y seis millones cien mil (56.100.000,00) euros integrada por quinientos sesenta y un (561) Bonos de cien mil (100.000) euros de valor nominal unitario.

“CAJA MADRID”, significa CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID.

“Certificados de Transmisión de Hipoteca”, significan los certificados de transmisión de hipoteca emitidos sobre los Préstamos Hipotecarios por BANCAJA y suscritos por el Fondo.

“CET”, significa “Central European Time”.

“CNMV”, significa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

“Código Civil”, significa el Código Civil español aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889.

“Código de Comercio”, significa el Código de Comercio español de 1885.

“Condiciones para la Amortización a Prorrata”, significan las condiciones recogidas en el apartado 4.9.3.5 de la Nota de Valores para la amortización de los Bonos de las Series A y/o B y/o C.

“Contrato de Administración de los Préstamos y Depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca” o “Contrato de Administración”, significa el contrato de custodia, gestión y administración de los Préstamos y depósito de los títulos representativos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BANCAJA, como Administrador.

“Contrato de Agencia de Pagos de los Bonos”, significa el contrato de agencia de pagos de los Bonos celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y CAJA MADRID, como Agente de Pagos, con la comparecencia de BANCAJA

“Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería)”, significa el contrato de apertura de cuenta a tipo de interés garantizado (Cuenta de Tesorería) celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y CAJA MADRID, con la comparecencia de BANCAJA.

“Contrato de Dirección y Suscripción”, significa el contrato de dirección y suscripción celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, con BANCAJA como Entidad Directora y como Entidad Suscriptora de la Emisión de Bonos.

“Contrato de Intermediación Financiera”, significa el contrato destinado a remunerar a BANCAJA por el proceso de intermediación financiera desarrollado y que ha permitido la transformación financiera definitiva de la actividad del Fondo, la cesión por éste de los derechos de crédito de los Préstamos y la calificación asignada a cada una de las Series de los Bonos, celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BANCAJA.

“Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales”, significa el contrato de préstamo subordinado de carácter mercantil celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BANCAJA por importe de dos millones cuatrocientos mil (2.400.000,00) euros.

“Contrato de Préstamo Subordinado”, significa el contrato de préstamo subordinado de carácter mercantil celebrado entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BANCAJA por importe de noventa y seis millones novecientos mil (96.900.000,00) euros.

“Cuenta de Tesorería”, significa la cuenta financiera en euros abierta en CAJA MADRID a nombre del Fondo, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Apertura de Cuenta a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería), a través de la cual se realizan todos los ingresos y pagos del Fondo.

“DELOITTE” significa DELOITTE S.L.

“Día Hábil” significa todo el que no sea festivo en la ciudad de Madrid o inhábil del calendario TARGET2 (o calendario que los sustituya).

“Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización”, significa las reglas de aplicación de los Fondos Disponibles para Amortización entre cada Serie en cada Fecha de Pago establecidas en el apartado 4.9.3.5 de la Nota de Valores.

“Documento de Registro”, significa el documento de registro de valores de titulización, elaborado siguiendo el esquema previsto en el Anexo VII del Reglamento 809/2004.

“Emisión de Bonos”, significa los bonos de titulización emitidos con cargo al Fondo por importe de quinientos diez millones (510.000.000,00) de euros de valor nominal, constituida por cinco mil cien (5.100) Bonos agrupados en tres Series: Serie A, Serie B y Serie C.

“Emisor”, significa PYME BANCAJA 8 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS.

“Entidad Cedente”, significa BANCAJA, cedente de los derechos de crédito de los Préstamos.

“Entidad Directora”, significa la entidad BANCAJA.

“Entidad Suscriptora”, significa la entidad BANCAJA.

“Escritura de Constitución”, significa la escritura pública de constitución del Fondo, cesión por BANCAJA al Fondo de derechos de crédito de Préstamos no Hipotecarios y de derechos de crédito de Préstamos Hipotecarios mediante la emisión de Certificados de Transmisión Hipoteca, y emisión por el Fondo de los Bonos de Titulización.

“Euribor”, significa el *Euro Interbank Offered Rate* que es el tipo de oferta de depósitos interbancarios a plazo en euros calculado como la media diaria de las cotizaciones suministradas para quince plazos de vencimiento por un panel compuesto, actualmente, por 43 Bancos, entre los más activos de la zona Euro. El tipo es cotizado en base al cómputo de los días reales al vencimiento y un año compuesto por 360 días, y es fijado a las 11:00 horas de la mañana (hora CET), expresado con tres cifras decimales.

“EUROPEA DE TITULIZACIÓN”, significa EUROPEA DE TITULIZACIÓN, S.A., SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN.

“Factores de Riesgo”, significa el documento en donde se recoge una descripción de los principales factores de riesgo ligados al Emisor, a los valores y a los activos que respaldan la emisión.

“Fechas de Determinación”, significa las fechas que correspondan al quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago.

“Fecha de Desembolso”, significa el 31 de julio de 2009 día en que se deberá desembolsar el importe efectivo por la suscripción de los Bonos.

“Fecha de Fijación del Tipo de Interés”, significa el segundo Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago.

“Fecha de Pago”, significa los días 18 de marzo, 18 de junio, 18 de septiembre y 18 de diciembre de cada año o, en caso de que alguno de estos días no fuera un Día Hábil, el siguiente Día Hábil. La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 18 de diciembre de 2009.

“Fecha de Vencimiento Final”, significa la fecha de amortización definitiva de los Bonos, es decir, el 18 de marzo de 2052 o, si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil.

“Folleto”, significa el presente documento.

“Fondo”, significa PYME BANCAJA8 FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS.

“Fondo de Reserva”, significa el Fondo de Reserva Inicial constituido en la Fecha de Desembolso y el posteriormente dotado hasta el importe del Fondo de Reserva Requerido.

“Fondo de Reserva Inicial”, significa el Fondo de Reserva constituido en la Fecha de Desembolso con la disposición de la totalidad del importe del Préstamo Subordinado por importe de noventa y seis millones novecientos mil (96.900.000,00) euros.

“Fondo de Reserva Requerido”, significa, en cada Fecha de Pago, la menor de las cantidades siguientes: (i) noventa y seis millones novecientos mil (96.900.000,00) euros y (ii) la cantidad mayor entre a) el 38,00% del Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos y b) el importe de cuarenta y ocho millones cuatrocientos cincuenta mil (48.450.000,00) euros. No obstante, el Fondo de Reserva Requerido no se reducirá en la Fecha de Pago que corresponda y permanecerá en el importe del Fondo de Reserva Requerido en la Fecha de Pago precedente, cuando en la Fecha de Pago concorra cualquiera de las circunstancias previstas en el apartado 3.4.2.2. del Módulo Adicional.

“Fondos Disponibles”, significan, con relación al Orden de Prelación de Pagos y en cada Fecha de Pago, los importes que se destinarán para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención del Fondo que habrán sido depositados en la Cuenta de Tesorería, según lo establecido en el apartado 3.4.6.2.1 del Módulo Adicional.

“Fondos Disponibles de Liquidación”, significan, con relación al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, en la Fecha de Vencimiento Final o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada, los importes que se destinarán para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención del Fondo correspondientes a los siguientes conceptos: (i) los Fondos Disponibles y (ii) los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los derechos de crédito de los Préstamos y de los activos que quedaran remanentes.

“Fondos Disponibles para Amortización”, significan la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos en cada Fecha de Pago y será el importe de la Retención para Amortización efectivamente aplicado en el quinto (5º) lugar en el orden de prelación de la aplicación de los Fondos Disponibles en la Fecha de Pago correspondiente.

“Iberclear”, significa la entidad Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.

“Ley Concursal”, significa la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

“Ley de Enjuiciamiento Civil”, significa la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

“Ley del Impuesto de Sociedades”, significa el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

“Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido”, significa la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

“Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados”, significa el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

“Ley del Mercado de Valores”, significa la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en su redacción vigente.

“Ley Hipotecaria”, significa la Ley Hipotecaria de 8 de Febrero de 1946.

“Ley 13/1985”, significa la Ley 13/1985, de Coeficientes de Inversión, Recursos Propios y Obligaciones de Información de los Intermediarios Financieros.

“Ley 2/1981”, significa la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, en su redacción vigente.

“Ley 2/1994”, significa la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

“Ley 3/1994”, significa la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al sistema financiero, en su redacción vigente.

“Ley 19/1992”, significa la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en su redacción vigente.

“Ley 35/2006”, significa la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

“Liquidación Anticipada del Fondo”, significa la liquidación del Fondo y, con ello, la amortización anticipada de la Emisión de Bonos en una fecha anterior a la Fecha de Vencimiento Final, en los supuestos y de conformidad con el procedimiento establecido en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

“Módulo Adicional”, significa un módulo adicional a la Nota de Valores, elaborado siguiendo el módulo previsto en el Anexo VIII del Reglamento 809/2004.

“Nota de Valores”, significa una nota sobre los valores, elaborada siguiendo el esquema previsto en el Anexo XIII del Reglamento 809/2004.

“Moody's”, significa tanto Moody's Investors Service España, S.A., como Moody's Investors Service Limited, sociedad matriz de cuyo grupo forma parte Moody's Investors Service, S.A. España

“Orden de Prelación de Pagos”, significa el orden de prelación para la aplicación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo tanto para la aplicación de los Fondos Disponibles como para la distribución de los Fondos Disponibles para Amortización.

“Orden de Prelación de Pagos de Liquidación”, significa el orden de prelación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación en la Fecha de Vencimiento Final o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo.

“Periodo de Determinación”, significa los días efectivos transcurridos entre cada dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo en cada Periodo de Determinación la Fecha de Determinación

inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final. Excepcionalmente, (i) el primer Periodo de Determinación tendrá la duración de los días transcurridos entre el día de constitución del Fondo, incluida, y la primera Fecha de Determinación, el 11 de diciembre de 2009, incluida. y (ii) el último Periodo de Determinación tendrá una duración equivalente a los días transcurridos a) hasta la Fecha de Vencimiento Final o la fecha en que finalice la Liquidación Anticipada del Fondo, conforme a lo previsto en el apartado 4.4.4.3 del Documento de Registro, en la que se haya procedido a la liquidación de todos los activos remanentes en el Fondo y a la distribución de todos los Fondos Disponibles de Liquidación siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo, b) desde la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago precedente a la fecha citada en a), excluyendo la primera e incluyendo la última.

“Periodo de Devengo de Intereses”, significa los días efectivos transcurridos entre cada dos Fechas de Pago consecutivas, incluyendo la Fecha de Pago inicial, y excluyendo la Fecha de Pago final. El primer Periodo de Devengo de Intereses comenzará en la Fecha de Desembolso, incluida, y finalizará en la primera Fecha de Pago, excluida.

“Préstamo para Gastos Iniciales”, significa el préstamo otorgado por BANCAJA al Fondo, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Préstamo para Gastos Iniciales.

“Préstamos”, significan los préstamos de titularidad de BANCAJA concedidos a empresas (personas jurídicas) pequeñas y medianas (“PYMES”, conforme a los criterios de clasificación internos de la Entidad Cedente -facturación anual inferior o igual a 50 millones de euros-) no financieras domiciliadas en España,

En el presente Folleto, el término “Préstamos” se utiliza para hacer referencia conjuntamente a los derechos de crédito de los Préstamos no Hipotecarios y de los Préstamos Hipotecarios o a los Certificados de Transmisión de Hipoteca que instrumentan la cesión de los derechos de crédito de estos últimos.

“Préstamos Dudosos”, significa los Préstamos que a una fecha se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de dieciocho (18) meses de retraso en el pago de débitos vencidos o que se clasifiquen como fallidos por la Sociedad Gestora porque presenten dudas razonables sobre su reembolso total.

“Préstamos Morosos”, significa los Préstamos que a una fecha se encuentren en morosidad por un periodo de más de tres (3) meses de retraso en el pago de débitos vencidos, excluidos los Préstamos Dudosos.

“Préstamos no Dudosos”, significa los Préstamos que a una fecha no se encuentren considerados como Préstamos Dudosos.

“Préstamos no Morosos”, significa los Préstamos que a una fecha no se encuentren considerados como Préstamos Morosos ni como Préstamos Dudosos.

“GARRIGUES”, significa GARRIGUES ABOGADOS, S.L.P.

“Real Decreto 116/1992”, significa el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

“Real Decreto 1310/2005”, significa el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a estos efectos.

“Real Decreto 116/1992”, significa el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

“Real Decreto 1310/2005”, significa el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a estos efectos.

“Real Decreto 716/2009”, significa el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras

normas del sistema hipotecario y financiero.

“Real Decreto 629/1993”, significa el Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación en los mercados de valores y registros obligatorios.

“Real Decreto 926/1998”, significa el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulización.

“Real Decreto 1065/2007”, significa el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

“Reglamento 809/2004”, significa el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004 relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos así como el formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad, en su redacción vigente.

“Reglamento del Impuesto de Sociedades”, significa el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio.

“Retención para Amortización”, significa en cada Fecha de Pago la diferencia positiva existente a la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente entre (i) el Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos, y (ii) el Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos.

“Saldo de Principal Pendiente de la Emisión de Bonos”, significa la suma del Saldo de Principal Pendiente de las Series A, B y C que integran la Emisión de Bonos.

“Saldo de Principal Pendiente de la Serie”, significa la suma del principal pendiente de reembolsar (saldo vivo) a una fecha de todos los Bonos que integran la Serie.

“Saldo Vivo de los Préstamos”, significa la suma del capital o principal pendiente de vencer y el capital o principal vencido y no ingresado al Fondo de todos y cada uno de los Préstamos.

“Serie A”, significa los Bonos de la Serie A emitidos con cargo al Fondo.

“Serie B”, significa los Bonos de la Serie B emitidos con cargo al Fondo.

“Serie C”, significa los Bonos de la Serie C emitidos con cargo al Fondo.

“Sociedad Gestora”, significa EUROPEA DE TITULIZACIÓN, S.A., SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN.

“Supuestos de Liquidación Anticipada”, significan los supuestos recogidos en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro por los cuales la Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, está facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo.

“TACP”, significa la tasa efectiva anual constante de amortización anticipada o prepago a las que se estiman vidas medias y duraciones de los Bonos en el presente Folleto.

“Tipo de Interés de Referencia”, significa, salvo para el primer Periodo de Devengo de Intereses, el tipo Euribor a tres (3) meses de vencimiento fijado a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) de la Fecha de Fijación del Tipo de Interés, o, en caso de ausencia o imposibilidad de obtención de este tipo Euribor, los sustitutos previstos en el apartado 4.8.1.3 de la Nota de Valores. El Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Intereses significa el tipo Euribor a cinco (5) meses de vencimiento fijado a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) del Día Hábil anterior a la Fecha de Desembolso, o, en caso de ausencia e imposibilidad de obtención de estos tipos Euribor, los sustitutos previstos en el apartado 4.8.1.3 de la Nota de Valores.

“Tipo de Interés Nominal”, significa el tipo de interés nominal, variable trimestralmente y con pago trimestral, aplicable a cada una de las Series y determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses que será el que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia, y (ii) un margen para cada una de las

Series según el detalle del apartado 4.8.1.2 de la Nota de Valores.

“**TIR**”, significa tasa interna de rentabilidad tal como se define el apartado 4.10.1 de la Nota de Valores.