



CNMV

Director del Departamento de Informes Financieros y Contables
C/ Marqués de Villamagna, 3
28001 Madrid

16 de enero de 2014

En relación al requerimiento recibido el día 18 de diciembre de 2013 relativo al contenido de las cuentas anuales del ejercicio 2012 y de los informes financieros correspondientes al segundo semestre de dicho ejercicio de **"MADRID RMBS I, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS"**, respondemos a continuación a las cuestiones que nos plantean:

- 1 1.1** La diferencia de 1.163 miles de euros, entre los importes cobrados por amortización de derechos de crédito del estado de flujos de efectivo, por importe de 86.066 miles de euros y los importes por disminuciones, descontados, en su caso, los traspasos a dudosos, a fallidos y las bajas por adjudicación, del cuadro de movimientos de los derechos de crédito de la nota 6.1 de la memoria (coincidentes con los importes de amortización ordinaria y anticipada del estado S.OS.1), por importe de 84.903 miles de euros, debe coincidir con la variación entre el saldo de las cuentas de balance "Deudores y cuentas a cobrar" y "Ajustes por periodificación. Otros" a 31 de diciembre de 2012 y 2011, derivada fundamentalmente de los cobros y pagos del ejercicio, y que asciende a 1.468 miles de euros.

El epígrafe "Deudores y otras cuentas a cobrar" del balance de situación de las cuentas anuales recoge fundamentalmente, tal y como recoge la nota 6.2 de la memoria, importes vencidos de los derechos de crédito pendientes de cobro. De acuerdo con el apartado 6 de la norma 23ª de la Circular, los activos cedidos al Fondo como consecuencia del proceso de titulización se clasifican en la partida de "Derechos de crédito" atendiendo a su naturaleza. No obstante, han sido reclasificadas al epígrafe de "Deudores y otras cuentas a cobrar", aquellas cantidades que el cedente ha informado a la Sociedad Gestora como cantidades recaudadas de los derechos de crédito pero que aún no han sido ingresadas en las cuentas del Fondo. Por consiguiente, el epígrafe de "Deudores y otras cuentas a cobrar", recoge desfases entre las fechas de ingreso en las cuentas del Fondo de las cantidades recaudadas y la fecha mensual en la que se informa a la Sociedad Gestora de las cantidades recaudadas desglosadas por concepto. Dicho epígrafe no recoge importes vencidos con más de tres meses de antigüedad, dado que cuando se produce esta circunstancia, los importes impagados se registran en dudoso.

El epígrafe "Ajustes por periodificación. Otros" del pasivo del balance de situación de las cuentas anuales, incluye de forma transitoria, cantidades de los derechos de crédito recaudadas por el cedente al cierre del ejercicio 2012 e ingresadas en las cuentas del Fondo. Dichas liquidaciones anticipadas, se registran, de forma transitoria, en dicho epígrafe, hasta que el cedente envía los desgloses necesarios para su aplicación a los derechos de crédito y a los intereses de los mismos.

No obstante, la diferencia de 305 miles de euros, que surge entre la variación de las cuentas de "Deudores y cuentas a cobrar" y "Ajustes por periodificación. Otros", y la variación entre los importes cobrados por amortización de derechos de crédito del estado de flujos de efectivo y las amortizaciones ordinarias y anticipadas, se debe a que por error se han registrado cobros de derechos de crédito, por importe de 304 miles de euros, en el epígrafe "Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo. Otros" del estado de flujos de efectivo, en lugar de haberse clasificado en el epígrafe "Cobros por amortización de derechos de crédito" del estado de flujos de efectivo.

- 2 2.1** La naturaleza de estos intereses recuperados se corresponde con la recuperación aquellos intereses cuyo devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias se interrumpió al calificarse los activos como dudosos. En el momento en el que se produce la recuperación de dichos intereses no reconocidos, se registran, en



el epígrafe "Deterioro neto de los derechos de crédito" de la cuenta de pérdidas y ganancias y se incluyen dentro del epígrafe "Intereses cobrados de los activos titulizados" del estado de flujos de efectivo. No obstante, siguiendo instrucciones de la CNMV, tomamos nota para incluir en sucesivas cuentas anuales y estados financieros públicos semestrales, la recuperación de dichos intereses no reconocidos dentro del epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados. Derechos de crédito" de la cuenta de pérdidas y ganancias, en lugar de registrarlo en el epígrafe "Deterioro neto de los derechos de crédito" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

3 No aplicable.

4 No aplicable.

5 No aplicable.

6 No aplicable.

7 No aplicable.

8 No aplicable.

9 No aplicable.

10 **10.1** La diferencia de 2.303 miles de euros, entre el importe de 10.363 miles de euros de los traspasos de derechos de créditos a fallidos producidos durante 2012 y el importe de 12.668 miles de euros, calculado como la suma de 5.393 miles de euros de reversión del deterioro de los activos traspasados a fallidos y 7.275 miles de euros de pérdidas procedentes de los activos fallidos, se debe a un ajuste realizado durante el ejercicio 2012 por importe de 2.303 miles de euros, para regularizar la contabilización de las altas de adjudicados anteriores a 2012, debido a que algunos inmuebles figuraban contabilizados por el 75% del valor de tasación, en lugar de valorarse por el menor importe entre su valor en libros, calculado en la fecha de adjudicación y el 75% de su valor razonable. Dicho ajuste, está aumentando en 2.303 miles de euros, las pérdidas procedentes de activos fallidos y está incluido dentro del epígrafe "Deterioro neto de los derechos de crédito" de la cuenta de pérdidas y ganancias, y por otra parte, está disminuyendo las altas de los activos no corrientes mantenidos para la venta, en ese mismo importe.

Dicha regularización, explica también la diferencia de 2.303 miles de euros, entre los derechos de crédito dados de baja por dación/adjudicación, por importe de 8.330 miles de euros que figuran en el cuadro S.05.1.B y las altas de activos no corrientes mantenidos para la venta, por importe de 6,027 miles de euros que figuran en la nota 7 de las cuentas anuales.

Tomamos nota, con el fin de incluir en sucesivas cuentas anuales, el desglose entre las altas de los activos no corrientes mantenidos para la venta y las regularizaciones que se hayan podido efectuar en el valor de los mismos.

10.2 La tasa de fallidos se calculará como el cociente entre el principal de los activos clasificados como fallidos a la fecha de presentación de la información y, el principal pendiente del total de los activos dados de alta en el balance a la fecha de presentación de la información más el principal de los activos clasificados como fallidos. Debido a un error en la fórmula, la tasa de fallidos a 31/12/2012, desglosada en el estado S.05.01.D es de 4,13%, cuando debería ser del 3,40%, obtenida a través del siguiente cálculo:

$$(36.803) / (36.803 + 956.449 + 47.412 + 37.745)$$

Donde:

El importe de 36.803 miles de euros se corresponde con las altas de los activos fallidos a 31/12/2012.



Los importes de 956.449 miles de euros y 47.412 miles de euros, se corresponden con los certificados de transmisión hipotecaria y los activos dudosos, respectivamente, que figuran en la nota 6 de las cuentas anuales.

El importe de 37.745 miles de euros se corresponde con las altas de los activos no corrientes mantenidos para la venta acumuladas a 31/12/2012.

Tomamos nota, con el fin de proceder a realizar los cambios oportunos en nuestros sistemas, para incluir en sucesivas cuentas anuales y estados financieros públicos semestrales, la tasa de fallidos de conformidad a la normativa emitida por la CNMV.

10.3 La diferencia de 6.001 miles de euros, entre los activos con impagos superiores a 90 días, por importe de 121.751 miles de euros (7.195 miles de euros, correspondientes a activos morosos con impagos superiores a 90 días e inferiores a 12 meses y 114.556 miles de euros, correspondientes a los activos fallidos con impagos iguales o superiores a 12 meses) y el importe de 115.750 miles de euros, calculado como la suma de 47.412 miles de euros de activos dudosos (tal y como figuran en la nota 6.1 de la memoria), 36.803 miles de euros de activos fallidos (tal y como figuran en la nota 6.1 de la memoria) y 31.535 miles de euros de activos adjudicados (tal y como figuran en la nota 7 de la memoria), se debe, fundamentalmente, a aquellos activos incluidos dentro del importe de 114.556 miles de euros, correspondiente a los activos fallidos con impagos iguales o superiores a 12 meses, que a 31 de diciembre de 2012, se encontraban al corriente de pago o con menos de 3 meses de impago

Esto es debido a que el estado S.05.4 recoge los activos fallidos que resultan de la aplicación de los criterios establecidos en la Escritura de Constitución del Fondo. Estos activos fallidos no se dan de baja del balance cuando son considerados como tales, sino que generan la amortización de los Bonos, en el importe equivalente a dichos derechos de crédito, con cargo a los recursos disponibles del Fondo, tal y como se establece en la escritura de Constitución. Por otra parte, se sigue informando de estos fallidos en el S.05.4, aún en el caso de que dichos activos fallidos se pongan al corriente de pago o con tres meses de impago.

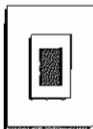
- 11 11.1** Los activos adjudicados se presentan en los estados financieros en el balance, en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y se registran, en el momento de su reconocimiento inicial, por el menor importe entre su valor en libros, calculado en la fecha de su asignación a esta categoría y el 75% de su valor razonable.

Respecto al método aplicado en la determinación del valor razonable de todos los inmuebles adjudicados, éste se ha calculado aplicando el 75% a su valor de tasación.

Adicionalmente, en el momento de la adjudicación o adquisición de la garantía al cedente o a cualquier otro tercero distinto del fondo, se da de baja del balance el valor en libros del derecho de crédito cancelado (que incluye la corrección por deterioro), registrándose en el epígrafe "Deterioro neto de derechos de crédito" de la cuenta de pérdidas y ganancias, el resultado, derivado del proceso de adjudicación, correspondiente a la diferencia entre el 75% del valor de tasación y el valor en libros del derecho de crédito cancelado.

Las pérdidas por deterioro producidas a partir de la adjudicación de estos activos, debidas a reducciones de su valor en libros de hasta el 75% de su valor razonable actualizado se reconocen, en su caso, en el epígrafe "Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Las ganancias de los activos no corriente mantenidos para la venta, por incrementos posteriores de valor razonable actualizado, aumentan su valor en libros y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el epígrafe "Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta" hasta un importe igual al de las pérdidas por deterioro anteriormente reconocidas.

Por otra parte, en el momento en el que se produce la enajenación de los activos no corrientes mantenidos para la venta, se da de baja del balance el bien adjudicado, se registra el importe cobrado en las cuentas de tesorería y se reconocen las ganancias o pérdidas generadas en la enajenación de activos no corrientes, en el epígrafe "Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta".



11.2 La diferencia entre los saldos iniciales y finales de activos no corrientes mantenidos para la venta para el ejercicio 2012, por importe de 31.460 miles de euros y 31.535 miles de euros, respectivamente, se explica por altas por importe de 6.027 miles de euros (18.693 miles de euros de importe bruto de derechos de crédito, menos 5.393 miles de euros de correcciones por deterioro, menos 4.972 miles de euros de pérdidas como consecuencia del alta del adjudicado y menos 2.303 miles de euros del ajuste para regularizar la contabilización de las altas de adjudicados anteriores a 2012 indicado en el punto 10.1 y las bajas de 5.952 miles de euros (4.313 miles de euros correspondientes al precio de venta y 1.639 miles de euros correspondientes a la pérdida en la baja de activos no corrientes en venta).

11.3 a) El valor en libros (importe bruto menos correcciones por deterioro) de los derechos de crédito cancelados en la fecha de adjudicación es de 13.300 miles de euros (importe bruto de 18.693 miles de euros menos correcciones por deterioro de 5.393 miles de euros).

11.3 b) Los activos adjudicados durante el ejercicio 2012, se dieron de alta en el balance, por el menor importe entre su valor en libros, calculado en la fecha de su asignación a esta categoría y el 75% de su valor razonable. Dicho importe ascendió a 8.330 miles de euros, tal y como se indica en el estado S.05.1.B. No obstante, tal y como se comentó en el punto 10.1, durante 2012, se realizó un ajuste por importe de 2.303 miles de euros, para regularizar la contabilización de las altas de adjudicados anteriores a 2012, debido a que algunos inmuebles figuraban contabilizados por el 75% del valor de tasación, en lugar de valorarse por el menor importe entre su valor en libros, calculado en la fecha de adjudicación y el 75% de su valor razonable. Como consecuencia de dicho ajuste, el importe de las altas de adjudicados ascendió a 6.027 miles de euros (8.330 miles de euros de altas del ejercicio 2012, menos 2.303 miles de euros de la regularización de las altas de ejercicios anteriores), tal y como figura en la nota 7 de la memoria.

Tomamos nota, con el fin de incluir en sucesivas cuentas anuales, el desglose entre las altas de los activos no corrientes mantenidos para la venta y las regularizaciones que se hayan podido efectuar en el valor de los mismos.

11.3 c) En la fecha de adjudicación, el importe de la pérdida reconocida ascendió a 4.972 miles de euros, registrada en el epígrafe "Deterioro neto de los derechos de crédito" de la cuenta de pérdidas y ganancias. La diferencia entre el importe de 7.275 miles de euros de "Beneficio (pérdida) neto procedente de activos fallidos", que aparece en la nota 6.1 de la memoria, y el importe de 4.972 miles de euros, corresponde al ajuste de 2.303 miles de euros, comentado en el punto anterior.

Debido a un error tipográfico se indicó en la nota 7 de la memoria, que el resultado imputado en el período para los adjudicados, es una pérdida de 6.024 miles de euros, cuando en realidad es de 7.275 miles de euros, tal y como se indica en la nota 6.1 de la memoria.

11.4 a) El valor en libros de los inmuebles adjudicados, en la fecha de baja del balance, como consecuencia de su enajenación es de 5.952 miles de euros, tal y como se informa en la nota 7 de la memoria.

11.4 b) Respecto a la información solicitada sobre la contraparte de la operación, relativa a su grado de vinculación con la Gestora, el Cedente o el Administrador del Fondo, la Sociedad Gestora no interviene directamente en las actividades de comercialización y venta de los inmuebles que son efectuadas por el Cedente, por lo que se ha solicitado al Cedente, información acerca de si existe algún grado de vinculación entre la contrapartida y la Gestora, el Cedente o el Administrador del Fondo, si bien a la fecha de contestación del presente requerimiento, todavía está pendiente de recibir dicha información, la cual se remitirá a la CNMV tan pronto como sea recibida.

11.4 c) El precio de venta de los activos adjudicados ascendió, durante el ejercicio 2012, a 4.313 miles de euros, tal y como se refleja en el epígrafe "Cobros procedentes de la enajenación de activos no corrientes para la venta" del estado de flujos de efectivo. Respecto a la determinación del precio de venta, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora aprobó un protocolo en el que se establece la política para la fijación del precio de venta, en función de la tasación actualizada, así como la determinación de los descuentos máximos a aplicar. No obstante, se ha solicitado al Cedente información sobre si ha existido vinculación en las transacciones de ventas realizadas, trasladándole el requerimiento de información



recibido a este respecto. A la fecha de contestación del presente requerimiento, todavía está pendiente de recibir dicha información, la cual se remitirá a la CNMV tan pronto como sea recibida.

11.4 d) El importe cobrado coincide con el importe de venta indicado en el punto anterior, no existiendo importe pendiente de cobro alguno.

11.4 e) El resultado reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias, durante el ejercicio 2012, como consecuencia de la venta de los activos adjudicados es de 1.639 miles de euros de pérdidas, recogidas en el epígrafe "Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

11.5 Tal y como se recoge en la nota 7 de la memoria, la propiedad de los inmuebles adjudicados durante el ejercicio 2012 pertenece al Fondo, si bien dichos inmuebles fueron inicialmente inscritos a nombre del Cedente actuando en todo momento por cuenta y en interés del Fondo, motivado, fundamentalmente por dos razones:

- Con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, que a través de su artículo 27, reconoce que los fondos de titulización pueden ser titulares de bienes inmuebles, tanto los juzgados, como los registros de la propiedad, denegaban respectivamente, la cesión de remate y la inscripción registral de los inmuebles a nombre de los fondos, por considerar a éstos últimos como entidades carentes de personalidad jurídica.
- Hasta el primer semestre de 2012, el administrador de los préstamos, cumpliendo con su obligación de prestar la máxima diligencia y atención en la administración de los préstamos, y en atención a que debe ejercer el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de los mismos que el que dedicaría si los préstamos perteneciesen a su propia cartera, no diferenciaba, ni en sus sistemas, ni en sus procesos, ni en su gestión, la cartera titulizada de la cartera propia, al objeto de no discriminar los intereses del Fondo respecto a los intereses del administrador de estos activos.

En el punto 11.3 de este requerimiento, se ha indicado para estos activos adjudicados, el valor en libros de los derechos de crédito cancelados en la fecha de adjudicación, el precio de adjudicación del inmueble, la información acerca de cómo se ha determinado el precio de adjudicación y el resultado reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por otra parte, no se ha cobrado importe alguno ni existe importe pendiente de cobro, ya que todos los inmuebles adjudicados durante 2012 son propiedad del Fondo y no se ha producido ninguna adjudicación a ningún tercero.

11.6 Se ha constatado que para el total de los 347 inmuebles inscritos a nombre de Bankia a 31 de diciembre de 2012, en todos los casos, se han realizado las actuaciones necesarias para iniciar los procesos de regularización de su inscripción a nombre del Fondo. Como consecuencia de ello, se han pagado los impuestos de transmisiones patrimoniales correspondientes, se han liquidado las plusvalías y ha sido presentada en el registro de la propiedad la solicitud para su inscripción.

No obstante y como consecuencia de algunas incidencias que se han producido, fundamentalmente motivadas por retrasos en las tramitaciones procesales en sede judicial e incidencias puntuales en los Registros, existen 131 inmuebles pendientes de inscripción en los registros de la propiedad, cuyo seguimiento para su subsanación, se realiza puntualmente por la Sociedad Gestora a partir de la información remitida mensualmente por Bankia.

Atentamente,

Ramón Pérez Hernández
Director General
Titulización de Activos, SGFT, SA