



CNMV

A/A: D. Paulino García Suárez
Director del Departamento de Informes Financieros y Contables
C/ Marqués de Villamagna, 3
28001 Madrid

8 de enero de 2013

Estimado Paulino:

En relación al requerimiento recibido el día 10 de diciembre de 2012 relativo al contenido de las cuentas anuales del ejercicio 2011 y de los informes financieros correspondientes al segundo semestre de dicho ejercicio de **"MADRID RMBS II, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**, respondemos a continuación a las cuestiones que nos plantean:

- 1 1.1 En el Estado S.05.1 cuadro D se ha informado como cero las hipótesis en el escenario inicial, referentes a la tasa de activos dudosos, tasa de fallidos y tasa de recuperación de fallidos. Esto se debe a que las tasas previstas que aparecen en el apartado 4.10 del folleto no coinciden con las mencionadas anteriormente, debido a que el concepto de fallido y activos morosos que aparecen en el folleto del Fondo no coincide con la definición de fallido contable y activo dudoso de la Circular.

De cara a la presentación de sucesivos informes periódicos semestrales, se incluirá una nota explicativa indicando la imposibilidad de incluir dichas tasas en el escenario inicial debido a lo comentado anteriormente.

1.2 No aplicable.

1.3 El tratamiento contable aplicado relativo a la repercusión de pérdidas a los pasivos es el establecido en el apartado C de la norma 14ª de la Circular, es decir, repercutir las pérdidas a los pasivos emitidos por el Fondo, comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, devengada y no liquidada en periodos anteriores, y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden inverso de prelación de pagos establecido contractualmente para cada fecha de pago. No obstante, a efectos de presentación, las pérdidas a repercutir a la cuenta de periodificación de la comisión variable aparecen neteadas, en lugar de presentarse separadamente en el epígrafe de ajustes de periodificaciones del pasivo del balance, tanto el importe de comisión variable resultados no realizados como las correcciones de valor por repercusión de pérdidas.

Tomamos nota a fin de presentar, en sucesivos informes periódicos semestrales y en las cuentas anuales, las pérdidas a repercutir a la cuenta de periodificación variable, de acuerdo a lo establecido en el apartado 16 de la norma 23ª de la Circular, incluyendo en la memoria de las cuentas anuales una explicación sobre el cambio de criterio en la presentación de la cuenta de periodificación de la comisión variable.

1.4 No aplicable.

1.5 No aplicable.

1.6 No aplicable.

- 2 2.1 No aplicable.

2.2 Si bien la información comparativa no ha sido reclasificada en los estados financieros públicos semestrales del Fondo, en la cuenta de pérdidas y ganancias comparativa de 2010, de las cuentas anuales del Fondo, se ha reflejado la reclasificación de los resultados transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias de las permutas financieras que hayan sido designadas como instrumentos de cobertura.

R

Procedemos a reenviar los estados financieros públicos del segundo semestre de 2011, ajustando la información comparativa a los nuevos formatos de envío.

- 3 En la nota de la memoria referente a los derechos de crédito se incluye el movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito, incluyéndose el saldo de apertura, las adiciones (dotaciones), las amortizaciones (recuperaciones) y el saldo final. Adicionalmente se indica en dicha nota el importe correspondiente a la reversión del deterioro de los préstamos fallidos que han sido dados de baja durante el ejercicio y que no han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por último, tomamos nota para incluir en sucesivas cuentas anuales, información en la memoria sobre si existen correcciones de valor por deterioro de activos adicionales a las procedentes de la aplicación del calendario.

A continuación procedemos a desglosar el movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito:

Datos en miles de euros:

Saldo inicial: (8.256)

Dotaciones: (1.308)

Recuperaciones: -

Traspaso a fallidos del ejercicio: 6.292

Saldo final: (3.272)

A 31 de diciembre de 2011 el Fondo no presenta correcciones de valor por deterioro de activos adicionales a las procedentes de la aplicación del calendario.

- 4 4.1 En la nota de la memoria referida a los pasivos financieros y después de haber sido consensuada con los auditores, se indica que el cálculo de la vida media y de la duración de los bonos está significativamente ligada a la vida de los activos cedidos. Asimismo, se indica que la estimación de la vida residual de los activos emitidos por el Fondo (y consecuentemente del vencimiento de los bonos) aparece en el Estado S.05.1 (Cuadro E), incluido como anexo en las cuentas anuales.

Por último, en dicha nota de la memoria, se indica que la estimación sobre la vida residual de los pasivos emitidos por el Fondo, así como el importe pendiente, se detalla en el Estado S.05.2 (Cuadro A) incluido como anexo de las cuentas anuales. No obstante, de acuerdo con el apartado 6 de la norma 29ª de la Circular, se incluirá en futuras cuentas anuales información referente a los importes de los pasivos financieros que venzan en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio, entre el sexto y el décimo año y del resto hasta su último vencimiento.

El vencimiento de los pasivos financieros en cada uno de los cinco años siguientes al 31 de diciembre de 2011, entre el sexto y el décimo año y del resto hasta su último vencimiento, determinable es el siguiente:

	Miles de euros							Resto	Total
	2012	2013	2014	2015	2016	2017 - 2021			
Obligaciones y Otros valores negociables									
Series no subordinadas	34.118	24.486	20.716	21.868	23.077	135.499	246.944	506.708	
Series subordinadas	-	-	5.204	5.493	5.797	34.038	399.468	450.000	
Intereses y gastos devengados y no vencidos	1.753	-	-	-	-	-	-	1.753	
Deudas con entidades de crédito									
Préstamo subordinado	-	-	-	-	-	-	68.941	68.941	
Intereses y gastos devengados no vencidos	259	-	-	-	-	-	-	259	
Intereses vencidos e impagados	13.963	-	-	-	-	-	-	13.963	
TOTALES	50.093	24.486	25.920	27.361	28.874	169.537	715.353	1.041.624	

4.2 y 4.3 De acuerdo con el apartado 6 de la norma 29ª de la Circular, en la nota de la memoria referente a los derechos de crédito se incluye la variación de los activos dudosos dentro del movimiento de los derechos de crédito durante el ejercicio actual y el anterior, indicándose en dicha nota el importe de los derechos de crédito considerados como fallidos y que han sido dados de baja de balance durante el ejercicio actual y el anterior.

Las recuperaciones del período de activos fallidos que fueron dados de baja de balance se recogen, en caso de que hubiera, en el epígrafe del estado de flujos de efectivo "Recuperaciones de fallidos". Por último señalar que en el Fondo no ha habido recuperaciones de fallidos mediante la adjudicación o adquisición de activos en pago de deudas. No obstante, si las hubiera y fueran significativas se desglosarían en la memoria.

A continuación procedemos a desglosar el movimiento de los derechos clasificados como dudosos:

Datos en miles de euros:

Saldo inicial: 64.450

Altas: -

Bajas: (18.936)

Saldo final: 45.514

Recuperaciones del período en efectivo: -

Recuperaciones del período mediante la adjudicación o adquisición de activos en pago de deudas: -

Desde el epígrafe de certificados de transmisión hipotecaria se traspasaron a fallidos 47.176 miles de euros según se indica en la nota 6.1 de derechos de crédito de la memoria de las cuentas anuales.

A continuación procedemos a desglosar el movimiento de los derechos clasificados como fallidos:

Datos en miles de euros:

Saldo inicial: 16.528

Adiciones de fallidos: 47.176

Recuperaciones de fallidos en efectivo: -

Saldo final: 63.704

Durante el ejercicio 2011 no se han producido recuperaciones de fallidos mediante la adjudicación o adquisición de activos en pago de deudas.

- 5 5.1 En la nota de la memoria referida a las liquidaciones intermedias se incluye, tal y como especifica la Circular en el apartado 15 de la norma 29ª, información relativa a las liquidaciones intermedias practicadas, en particular se especifica si se ha impagado alguna cantidad y el importe de la misma a alguna de las series, en qué liquidación parcial se ha producido el impago y si se ha dispuesto de las mejoras crediticias, tales como el Fondo de Reserva, para hacer frente al pago de las series.

Asimismo en dicha nota, se detalla si durante el ejercicio actual y el anterior, el Fondo abonó importe alguno en concepto de margen de intermediación.

De cara a ampliar la información incluida en la memoria, adjuntamos las cuatro liquidaciones intermedias practicadas a los pasivos durante el ejercicio.

R

	Febrero de 2011	Mayo de 2011	Agosto de 2011	Noviembre de 2011
I. Situación Inicial:	19.890.892,16	21.120.654,29	20.794.159,11	17.411.726,55
II. Fondos recibidos del emisor	22.227.404,22	19.113.520,86	20.021.972,85	18.255.058,88
III. Subtotal Recursos Disponibles (I + II):	42.118.296,38	40.234.175,15	40.816.131,96	35.666.785,43
IV. Total intereses de la reinversión:	77.088,71	78.806,64	104.577,62	108.035,89
V. Recursos disponibles (III + IV):	42.195.385,09	40.312.981,79	40.920.709,58	35.774.821,32
VI. Gastos:	75.171,41	73.065,79	59.663,11	58.737,96
VII. Liquidación SWAP:	-1.020.508,17	-1.154.376,49	-917.015,14	-1.320.336,66
VIII. Pago a los Bonos:	19.979.051,22	18.291.380,40	22.532.304,78	22.935.065,67
Bonos A2:				
Intereses:	1.751.068,80	1.715.032,80	2.176.668,00	2.261.844,00
Retenciones practicadas a los bonos:	332.746,00	325.821,60	413.524,80	429.717,60
Amortización:	10.672.032,00	15.012.597,60	18.369.561,60	18.549.180,00
Bonos A3:				
Intereses:	649.393,00	855.900,00	1.108.377,00	1.199.241,00
Retenciones practicadas a los bonos:	161.370,00	162.621,00	210.600,00	226.152,00
Amortización:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bonos B:				
Intereses:	207.849,50	209.150,00	298.178,40	287.387,10
Retenciones practicadas a los bonos:	39.486,40	39.740,40	50.954,40	54.662,10
Amortización:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bonos C:				
Intereses:	231.322,50	232.537,50	295.866,00	316.534,50
Retenciones practicadas a los bonos:	43.949,25	44.185,50	56.214,00	60.142,50
Amortización:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bonos D:				
Intereses:	120.505,60	126.717,00	149.544,20	159.138,06
Retenciones practicadas a los bonos:	22.994,92	22.937,70	29.424,04	30.235,66
Amortización:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bonos E:				
Intereses:	146.979,46	145.435,50	164.059,56	170.740,71
Retenciones practicadas a los bonos:	27.907,74	27.633,69	31.171,77	32.439,96
Amortización:	0,00	0,00	0,00	0,00
Reinversión o devolución de las retenciones	-628.367,31	-622.939,95	-790.889,31	-833.280,02
IX. Saldo disponible (V - VI + VII - VIII):	21.120.654,29	20.794.159,11	17.411.726,55	11.460.681,03
Distribución del saldo disponible:				
Fondo de Reserva previo	19.890.892,16	21.120.654,29	20.794.159,11	17.411.726,55
Aportación al Fondo de Reserva	1.229.762,13	376.495,16	3.382.432,56	-5.951.045,52
Intereses préstamo subordinado Desfase pagado	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses préstamo subordinado G.I. pagados	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneración Fija Préstamo Participativo pagado	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización préstamo subordinado Desfase	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización préstamo subordinado G.I.	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización Préstamo Participativo	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros recursos	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneración Variable Prést. Participativo	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva Final:	21.120.654,29	20.794.159,11	17.411.726,55	11.460.681,03

5.2 En referencia al principal de los bonos, tal y como se indica en la nota de la memoria, el Fondo no ha presentado impagados en ninguna de las diferentes series de los bonos en circulación.

5.3 Tal y como se aprecia en la liquidación intermedia aportada, durante el año 2011 el Fondo ha dispuesto de mejoras crediticias para hacer frente al pago de las series de los bonos por importe de 9.659.973,26 euros.

5.4 Ni durante 2011 ni durante 2010 el Fondo ha abonado importe alguno al cedente, o a terceros perceptores del margen de intermediación global del Fondo.

6 6.1 Tal y como se indica en la memoria, el Fondo únicamente ha suscrito operaciones de cobertura de flujos de efectivo. Dado que los flujos de la cartera de activos financieros titulizados del Fondo están referenciados a tipos de interés o a períodos de revisión de tipos distintos a los flujos de la cartera de los pasivos financieros emitidos, este riesgo se cubre con la contratación de una o varias permutas financieras mediante las cuales el Fondo recibe y entrega flujos variables, siendo la realidad económica de la transacción asegurar la estructura financiera del Fondo.

De acuerdo con el apartado 9 de la norma 16ª de la Circular, las coberturas contratadas por la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo son consideradas altamente eficaces porque se cumple que:

- i. Los flujos recibidos de los activos titulizados correspondientes al riesgo cubierto son iguales y se obtienen en el mismo plazo que los que se entregan a la entidad de contrapartida de la permuta financiera.
- ii. Los flujos recibidos de la entidad de contrapartida de la permuta financiera son iguales y se obtienen en el mismo plazo que el importe a entregar a los pasivos emitidos correspondientes al riesgo cubierto.

Sobre la base de lo anterior, tomamos nota de lo que nos indican en el presente requerimiento, con el fin de incluir en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2012 y siguientes, las razones por las que la Sociedad Gestora considera que las permutas financieras contratadas por cuenta del Fondo son coberturas eficaces.

6.2 Según se indica en el punto anterior, el Fondo únicamente ha suscrito operaciones de cobertura de flujos de efectivo del riesgo de interés, no habiéndose contratado coberturas del riesgo de crédito de los intereses, puesto que éste riesgo es asumido por los acreedores del Fondo, que en caso de que no se generen recursos suficientes estarán a lo establecido en el orden de prelación de pagos que figura en el folleto de emisión de los bonos de titulización emitidos.

Los riesgos cubiertos figuran descritos en la nota de la memoria relativa al “Contrato de permuta financiera” y hacen referencia, según se indica en la citada nota, a la posibilidad de incurrir en pérdidas por el hecho de que los activos titulizados en el Fondo tienen tipos de interés distintos al tipo de interés de los bonos de titulización emitidos (en cuanto a índice de referencia y/o períodos de revisión).

- 7 En la nota 7 de la memoria de las cuentas anuales del Fondo, se informa que no se han repercutido costes medios de adjudicación durante el ejercicio 2011.
- 8 No aplicable.
- 9 No aplicable.
- 10 No aplicable.
- 11 No aplicable.
- 12 No aplicable.
- 13 No aplicable.
- 14 De cara a futuros cierres contables, tomamos nota de sus indicaciones, a fin de recoger los deterioros a partir de la adjudicación de inmuebles por reducción de su valor razonable, y su posible reversión en el epígrafe “Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta”.

Atentamente,

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