



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 "TDA 28, 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 Tal y como se indica en la nota 10 de la memoria de las cuentas anuales, la línea de liquidez se dispuso en su importe máximo (4.500 miles de euros) en la fecha de desembolso del Fondo, desglosándose dicho importe entre las contrapartes (2.500 miles de euros Credifimo y 2.000 miles de euros Caixa Terrassa). No obstante, debido a un error de typing, junto a la cifra de 2.000 miles de euros no aparece reflejada Caixa Terrassa, lo cual será subsanado en las sucesivas memorias.

En cuanto al Estado S.05.3, el importe disponible de las líneas de liquidez se refiere tanto a Credifimo como a Caixa Terrassa, aunque solo figure Caixa Terrassa ya que la aplicación sólo permite incluir el NIF y la denominación de un único acreditante.

En cada fecha de pago, el Fondo procura dotar una parte de dicha línea de liquidez, de forma que en el momento de liquidación del Fondo se dispongan de recursos suficientes para cancelar la línea de liquidez. Esta cantidad dotada, según aparece fijada en la prelación de pagos, podrá ser utilizada como un recurso más del Fondo y es la que aparece reflejada en el Estado S.05.3.

1.3 No aplicable.

1.4 No aplicable.

1.5 No aplicable.

1.6 No aplicable.

- 2 2.1 Si bien la información comparativa no ha sido reclasificada en la cuenta de pérdidas y ganancias de las cuentas anuales ni en los estados financieros públicos semestrales del Fondo, en la nota referente al contrato de permuta financiera de la memoria de las cuentas anuales del Fondo se indica que, como consecuencia de la entrada en vigor de la Circular 4/2010, de 14 de octubre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se modifica la Circular 2/2009, de 25 de marzo, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización, el resultado neto de los ingresos y gastos devengados por el contrato de permuta

R



financiera se incluye en el nuevo epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias "Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)", figurando el año anterior en el epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados-Otros activos financieros" o "Intereses y cargas asimiladas-Otros pasivos financieros" según procediera. Este cambio de clasificación no afecta al Margen de Intereses.

No obstante, tomamos nota a fin de presentar en sucesivas cuentas anuales y estados financieros públicos semestrales, la información comparativa ajustada a los nuevos formatos de envío.

2.2 No aplicable.

- 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: (13.448)

Dotaciones: (2.510)

Recuperaciones: -

Traspaso a fallidos del ejercicio: 2.438

Saldo final: (13.520)

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:

R

Miles de euros

	2012	2013	2014	2015	2016	2017 - 2021	Resto	Total
Obligaciones y Otros valores negociables								
Series no subordinadas	11.714	7.696	7.605	7.665	7.744	40.624	231.107	314.155
Series subordinadas	-	-	-	-	-	-	37.350	37.350
Intereses y gastos devengados y no vencidos	1.186	-	-	-	-	-	-	1.186
Intereses vencidos e impagados	1.879	-	-	-	-	-	-	1.879
Deudas con entidades de crédito								
Préstamos subordinados	-	-	-	-	-	-	829	829
Crédito línea de liquidez	-	-	-	-	-	-	4.500	4.500
Intereses y gastos devengados no vencidos	15	-	-	-	-	-	-	15
Intereses vencidos e impagados	70	-	-	-	-	-	-	70
TOTALES	14.864	7.696	7.605	7.665	7.744	40.624	273.786	359.984

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: 79.520

Altas: 4.464

Bajas: -

Saldo final: 83.984

Recuperaciones del período en efectivo: -

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

Desde los epígrafes de participaciones hipotecarias y certificados de transmisión hipotecaria se traspasaron a fallidos 10.458 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: 6.881

Adiciones de fallidos: 10.458

Recuperaciones de fallidos en efectivo: -

Saldo final: 17.339

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.

	enero-11	abril-11	julio-11	octubre-11
I. Situación inicial	1.477.920,76	1.477.937,51	1.477.933,12	1.477.946,94
II. Fondos recibidos del emisor	6.526.552,80	5.928.052,79	5.448.734,77	5.559.049,97
III. Subtotal Recursos Disponibles (I + II):	8.004.473,56	7.405.990,30	6.926.667,89	7.036.996,91
IV. Total intereses de la reinversión:	8.388,76	10.167,65	15.864,17	15.249,05
V. Disposición Línea Liquidez	3.234.594,65	3.234.594,65	3.234.594,65	3.234.594,65
V. Recursos disponibles (III + IV):	8.012.862,32	7.416.157,95	6.942.532,06	7.052.245,96
VI. Gastos:	152.930,75	228.396,41	300.679,21	242.120,13
VII. Liquidación SWAP:	-723.707,59	-717.888,35	-550.933,52	-463.683,17
VIII. Línea Liquidez	8.469,87	9.160,27	13.349,59	12.775,06
IX. Pago a los Bonos:	5.649.816,60	4.982.779,80	4.599.622,80	4.855.723,20
Bonos A:				
Intereses correspondientes al Periodo:	1.041.458,40	1.015.914,60	1.266.094,80	1.472.846,40
Retenciones practicadas a los bonos:	-197.892,00	-193.006,80	-240.575,40	-279.822,60
Amortización correspondiente al periodo	4.608.358,20	3.966.865,20	3.333.528,00	3.382.876,80
Bonos B:				
Intereses debidos anterior fecha de pago	62.905,05	102.582,09	141.806,34	190.635,12
Intereses vencidos correspondientes al Periodo:	39.677,04	39.224,25	48.828,78	56.959,11
Intereses pagados correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	102.582,09	141.806,34	190.635,12	247.594,23
Amortización correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bonos C:				
Intereses debidos anterior fecha de pago	78.793,20	112.303,80	145.401,30	185.919,30
Intereses vencidos correspondientes al Periodo:	33.510,60	33.097,50	40.518,00	46.805,40
Intereses pagados correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	112.303,80	145.401,30	185.919,30	232.724,70
Amortización correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bonos D:				
Intereses debidos anterior fecha de pago	143.619,12	177.420,24	210.738,24	250.068,24
Intereses vencidos correspondientes al Periodo:	33.801,12	33.318,00	39.330,00	44.436,24
Intereses pagados correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	177.420,24	210.738,24	250.068,24	294.504,48
Amortización correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bonos E:				
Intereses debidos anterior fecha de pago	387.787,50	471.353,58	553.386,33	642.677,49
Intereses vencidos correspondientes al Periodo:	83.566,08	82.032,75	89.291,16	95.530,59
Intereses pagados correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	471.353,58	553.386,33	642.677,49	738.208,08
Amortización correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
Bonos F:				
Intereses debidos anterior fecha de pago	259.697,88	285.700,50	311.185,26	338.010,84
Intereses vencidos correspondientes al Periodo:	26.002,62	25.484,76	26.825,58	27.996,84
Intereses pagados correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas a los bonos:	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses impagados actuales	285.700,50	311.185,26	338.010,84	366.007,68
Amortización correspondientes al Periodo:	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor NAS-IO:				
Pago NAS-IO:	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones practicadas sobre Pago NAS-IO:	0,00	0,00	0,00	0,00
Reinversión o devolución de las retenciones	197.892,00	193.006,80	240.575,40	279.822,60
X. Saldo disponible (V-VI+VII-VIII-IX)	1.477.937,51	1.477.933,12	1.477.946,94	1.477.944,40
Distribución del saldo disponible:				
Fondo de Reserva Previo	0,00	0,00	0,00	0,00
Aportación al Fondo de Reserva	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotación Amortización Línea Liquidez	1.477.912,96	1.477.912,96	1.477.912,96	1.477.912,96
Intereses préstamo subordinado G.I. pagados	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización préstamo subordinado G.I.	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Recursos (dif. Bonos - PHs)	24,55	20,16	33,98	31,44
Margen de Intermediación Financiera	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo de Reserva Final:	0,00	0,00	0,00	0,00

R



5.2 En referencia al principal de los bonos, tal y como se indica en la nota de la memoria, a 31 de diciembre de 2011 el Fondo presentaba impagados en las diferentes series de bonos en circulación por importe de 1.879 miles de euros (2010: 934 miles de euros), distribuidos de la siguiente manera:

	Miles de euros	
	2011	2010
Serie B	248	63
Serie C	233	79
Serie D	294	144
Serie E	738	388
Serie F	366	260

El impago en las series de los bonos en circulación tuvo lugar en las cuatro liquidaciones del ejercicio 2011.

5.3 Tal y como se aprecia en la liquidación intermedia aportada, durante el año 2011 el Fondo no ha dispuesto de mejoras crediticias para hacer frente al pago de las series de los bonos.

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).

R



- 7 No aplicable.
- 8 El movimiento de los intereses de los derechos de crédito del Fondo, incluye por error, tanto dentro de las amortizaciones como dentro de las dotaciones, 132 miles de euros correspondientes a recuperaciones y dotaciones de intereses no reconocidos. Dichos intereses no se devengaron en la cuenta de pérdidas y ganancias y cuando se cobraron se reconocieron como un ingreso en la cuenta de deterioro de los derechos de crédito (tal y como se menciona en la nota 6.1 de la memoria). Una vez descontados los 132 miles de euros de las adiciones por intereses de los derechos de crédito que ascendían a 8.870 miles de euros, la diferencia con lo registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias queda reducida a 32 miles de euros, que corresponden a un ajuste realizado en el ejercicio 2011, en la cuenta de pérdidas y ganancias para eliminar intereses correspondientes a ejercicios anteriores reconocidos por error en la cuenta de deudores en tránsito.
- 9 No aplicable.
- 10 No aplicable.
- 11 No aplicable.
- 12 No aplicable.
- 13 No aplicable.
- 14 No aplicable.

Atentamente,

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