



CNMV

Director del Departamento de Informes Financieros y Contables  
C/ Edison, 4  
28006 Madrid

20 de enero de 2015

En relación al requerimiento recibido el día 22 de diciembre de 2014 relativo al contenido de las cuentas anuales del ejercicio 2013 y de los informes financieros correspondientes al segundo semestre de dicho ejercicio y al primer semestre de 2014 de "TDA 27, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS", respondemos a continuación a las cuestiones que nos plantean:

- 1 El apartado 6 de la norma 29 de la Circular indica que para los pasivos financieros que tengan un vencimiento determinado o determinable, se deberá informar sobre los importes 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. En este caso los vencimientos contractuales de las deudas por obligaciones y otros valores negociables, así como los correspondientes a deudas con entidades de crédito, no son determinados ni determinables, por depender la amortización de estos pasivos de la liquidez que generará el fondo, que se aplicará a la amortización de estos pasivos, por este motivo no es de aplicación el requerimiento de información de la Circular.

No obstante, en el apartado 3 c de la norma 30 de la Circular se requiere que se incluya un escenario hipotético de flujos futuros de efectivo de los pasivos emitidos por el fondo, que es lo que se ha recogido cumpliendo dicho requerimiento. Estos flujos incluidos no son, por tanto, vencimientos, ni determinados ni determinables sino simples estimaciones basadas en determinadas hipótesis identificadas en el informe de gestión y que, tal y como se indica expresamente, podrían verse modificadas.

- 2 2.1 De acuerdo con el apartado 3.4.6.2 del módulo adicional a la nota de valores del folleto de emisión, en el que se establece el orden de prelación de pagos, se indica que el pago de intereses de los bonos de la serie C "se procederá a la postergación de este pago al 11º lugar en el caso de que, en la fecha de pago correspondiente, el saldo nominal pendiente de cobro acumulado hasta dicha fecha de pago de los préstamos hipotecarios fallidos (sin deducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos préstamos hipotecarios fallidos) representen más del 8,6% del saldo inicial de los préstamos hipotecarios a la fecha de constitución del fondo, siempre que los bonos de las clases A y B no hayan sido amortizados completamente".

A fecha de pago 28 de diciembre de 2013, los bonos de la clase A y los bonos de la serie B no habían sido amortizados en cada una de las fechas de pago del año 2013, ascendiendo sus saldos a 31 de diciembre de 2013 a 410.286 miles de euros (228.986 miles de euros de la serie A2 y 181.300 miles de euros de la serie A3) y 13.900 miles de euros, respectivamente, tal y como se indica en el cuadro B del estado S.05.2.

Por otra parte, tal y como se indica en el estado S.05.4, a fecha de pago (28 de diciembre de 2013), el saldo nominal pendiente de cobro acumulado hasta dicha fecha de pago de los préstamos hipotecarios fallidos (sin deducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos préstamos hipotecarios fallidos) es superior al 8,6% del saldo inicial de los préstamos hipotecarios a la fecha de constitución del fondo.

Fecha de pago (28 de diciembre de 2013):  $(80.734) / (930.000) = 8,68\%$

Donde:

El importe de 80.734 miles de euros, se corresponde con el saldo nominal pendiente de cobro acumulado de los préstamos hipotecarios fallidos sin reducción de las posibles recuperaciones obtenidas de esos préstamos hipotecarios fallidos a fecha de pago. Dicho importe difiere de los activos fallidos, a 31 de



diciembre de 2013, por impago con antigüedad igual o superior a doce meses, que figuran en el estado S.05.4, por importe de 66.329 miles de euros, ya que en este cuadro se presentan los fallidos netos de las recuperaciones producidas en esos derechos de crédito fallidos.

El importe de 930.000 miles de euros se corresponde con el saldo inicial de los derechos de crédito a la fecha de constitución del fondo, tal y como se indica en el cuadro A del estado S.05.1.

3 No aplicable

4 4.1 De acuerdo con el apartado 3.4.3.1 del módulo adicional a la nota de valores del folleto de emisión, "el importe dispuesto de la Línea de Liquidez formará parte de los Recursos Disponibles del Fondo para atender los pagos (1º) a (8º) del Orden de Prelación de Pagos, únicamente en caso de que, en una Fecha de Pago, no hubiera fondos suficientes en la Cuenta de Tesorería para hacer frente a los mismos".

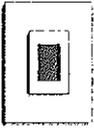
No obstante, aunque la línea de liquidez se encuentra efectivamente a disposición del Fondo, no se ha aplicado a la amortización de los Bonos ya que, tal y como se indica en el apartado 3.4.6.2 del módulo adicional a la nota de valores del folleto, en el que se recoge el orden de prelación de pagos, la amortización de los Bonos de las clases A, B, C, D y E figura en el orden noveno (9º) de la prelación de pagos, y por tanto los importes dispuestos de la Línea de Liquidez no pueden usarse para hacer frente a estos pagos.

5 El importe de 1.151 miles de euros registrado en el epígrafe de "Servicios profesionales independientes" de la cuenta de pérdidas y ganancias, recoge 12 miles de euros, correspondientes a servicios de abogados, agencias de calificación e Iberclear y 1.138 miles de euros, correspondientes al pago de los siguientes conceptos: a) Coste de las ejecuciones hipotecarias de las que se derivan las adjudicaciones de inmuebles, incluyendo los honorarios de abogados y procuradores, tasas judiciales e impuestos correspondientes por la adjudicación del inmueble, consignaciones judiciales, etc; b) Gastos derivados del mantenimiento de los inmuebles, incluyendo los honorarios por la inscripción en el Registro de la Propiedad, impuestos y tasas locales (IBIs y tasas de residuos urbanos), el pago de la prima del seguro obligatorio, las cuotas y derramas de las comunidades de propietarios, gastos periódicos de luz, agua, gas, etc, limpieza, retirada de enseres y reparaciones menores, certificados energéticos y honorarios de la empresa externa encargada de la gestión y comercialización integral de estos activos; c) Costes derivados de la recuperación posesoria del bien inmueble en caso de que éste sea ocupado con posterioridad a la toma de posesión judicial y; d) Costes derivados de la venta de los inmuebles, honorarios por asistencia a la compraventa y comisión de venta de la empresa encargada de estas actuaciones y pago del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

6 La diferencia de 202 miles de euros, entre el importe del epígrafe "Principal fallido desde el cierre anual anterior" del cuadro B del estado S.05.1, por importe de 2.683 miles de euros y la suma de la utilización por traspaso a fallidos y la pérdida neta procedente de activos fallidos, por importes de 16 miles de euros y 2.869 miles de euros, respectivamente, se debe a que se reclasificó como cobros de los derechos de crédito, un importe de 377 miles de euros (202 miles de euros correspondientes a fallidos y 175 miles de euros correspondientes a derechos de crédito dados de baja por adjudicación), dentro del epígrafe "Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior" del cuadro B del estado S.05.1, en lugar de haberse clasificado 202 miles de euros, en el epígrafe "Principal fallido desde el cierre anual anterior" y 175 miles de euros, en el epígrafe "Derechos de crédito dados de baja por adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior".

7 7.1 La diferencia entre los saldos iniciales y finales de activos no corrientes mantenidos para la venta para el ejercicio 2013, por importe de 6.631 miles de euros y 7.518 miles de euros, respectivamente, se explica por altas por importe de 1.453 miles de euros (3.524 miles de euros de importe bruto de derechos de crédito, menos 16 miles de euros de correcciones por deterioro, menos 2.055 miles de euros de pérdidas como consecuencia del alta del adjudicado) y las bajas de 566 miles de euros (546 miles de euros correspondientes al precio de venta y 20 miles de euros correspondientes a la pérdida neta en la baja de activos no corrientes en venta).

7.2 En la fecha de adjudicación, el importe de la pérdida reconocida ascendió a 2.055 miles de euros, registrada en el epígrafe "Deterioro neto de los derechos de crédito" de la cuenta de pérdidas y ganancias.



7.3 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 su valor razonable menos los costes de venta, que serán al menos, el 25% de su valor razonable. En estos supuestos se presumirá la inexistencia de beneficio, excepto que haya evidencia suficiente; en particular, se considera que no hay evidencia suficiente cuando la valoración, realizada por experto independiente en base a la OM ECO/805/2003, de 27 de marzo, tenga una antigüedad superior a seis meses.

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.

7.4 a) El valor en libros (importe bruto menos correcciones por deterioro) de los derechos de crédito cancelados en la fecha de adjudicación es de 3.508 miles de euros (importe bruto de 3.524 miles de euros menos correcciones por deterioro de 16 miles de euros).

7.4 b) Los activos adjudicados durante el ejercicio 2013, 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 1.453 miles de euros, tal y como se indica en la nota 7 de la memoria.

7.4 c) En la fecha de adjudicación, el importe de la pérdida reconocida ascendió a 2.055 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 2.869 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 2.055 miles de euros, corresponde a las pérdidas procedentes de activos fallidos no derivados de activos adjudicados.

7.5 a) El valor en libros de los inmuebles adjudicados, en la fecha de baja del balance, como consecuencia de su enajenación es de 566 miles de euros, tal y como se informa en la nota 7 de la memoria.

7.5 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 carece de información suficiente que le permita conocer si la contrapartida es parte vinculada a la gestora, el cedente o el administrador del fondo ya que una vez que el inmueble ha sido adjudicado al fondo, la gestión, mantenimiento, comercialización y venta del inmueble es encargada a una empresa independiente y especializada del sector, que se encarga de todas estas funciones y que vende los inmuebles, cumpliendo estricta y rigurosamente el protocolo de política de ventas mencionado en el siguiente apartado.

7.5 c) El precio de venta de los activos adjudicados ascendió, durante el ejercicio 2013, a 546 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, éste se determina mediante la realización de un informe de valoración por parte de una sociedad de tasación independiente y puntera en el sector de tasaciones y valoración de inmuebles en España. La Sociedad Gestora, mediante su Consejo de Administración, ha aprobado dentro de la política de venta de inmuebles, que puedan ser aceptadas ofertas de compra cuando este importe sea inferior a la valoración del inmueble siempre y cuando no se supere el 30% de descuento respecto al importe recogido en el informe de valoración. Además, aquellos inmuebles que reciben ofertas con un descuento que supere este 30%, generalmente por encontrarse en situación especiales de mal estado, en barrios con un especial grado de deterioro social, etc, son sometidos a la aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, que autoriza o deniega, atendiendo a las condiciones especiales de cada caso justificadas en el informe elaborado por las empresas independientes que administran y gestionan dichos inmuebles.

A



La Sociedad Gestora desconoce si existe algún tipo de vinculación con la parte compradora, ya que una vez que el inmueble ha sido adjudicado al fondo, la gestión, mantenimiento, comercialización y venta del inmueble es encargada a una empresa independiente y especializada del sector, que se encarga de todas estas funciones y que vende los inmuebles bajo autorización de la Sociedad Gestora, cumpliendo estricta y rigurosamente el protocolo de política de ventas mencionado anteriormente. Por otra parte, para el único inmueble vendido cuya antigüedad del valor de tasación era inferior a tres meses, el descuento respecto al informe recogido en el informe de valoración ha sido del 28,7%, no superando el 30% de descuento indicado en el párrafo anterior.

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

7.5 e) El resultado reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias, durante el ejercicio 2013, como consecuencia de la venta de los activos adjudicados es de 20 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.

7.6 a) El valor en libros (importe bruto menos correcciones por deterioro) de los derechos de crédito cancelados en la fecha de adjudicación es de 1.217 miles de euros (importe bruto de 1.220 miles de euros menos correcciones por deterioro de 3 miles de euros).

7.6 b) Debido a que no hubo postores en ninguno de ocho procedimientos de ejecución, el precio de adjudicación se determinó según los mínimos permitidos por la ley en ese momento, esto es, la menor de las dos cantidades entre el importe de la deuda y el 50% del tipo de subasta. Por otra parte, estos ocho activos adjudicados al cedente durante el ejercicio 2013, se dieron de alta en el balance por un importe de 534 miles de euros, determinado, tal y como se menciona en el apartado 7.3), por su valor razonable menos los costes de venta, que serán al menos, el 25% de su valor razonable. En estos supuestos se presumirá la inexistencia de beneficio, excepto que haya evidencia suficiente; en particular, se considera que no hay evidencia suficiente cuando la valoración, realizada por experto independiente en base a la OM ECO/805/2003, de 27 de marzo, tenga una antigüedad superior a seis meses. Respecto al método aplicado en la determinación del valor razonable de los ocho inmuebles adjudicados, éste se ha calculado aplicando el 75% a su valor de tasación.

7.6 c) En 2012, el Fondo reconoció en su balance los ocho inmuebles adjudicados, ya que tal y como se indica en la nota 7 de la memoria, aunque fueran adjudicados por el juzgado a favor del cedente, debido a que, en el momento de la adjudicación al cedente, no existía el Real Decreto-ley 6/2010 por el que se reconoce expresamente que los fondos de titulización pueden ser titulares de inmuebles, la propiedad real de los ocho inmuebles adjudicados pertenece al Fondo. Por este motivo, no existe importe cobrado ni importe pendiente de cobro alguno.

7.6 e) El resultado reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias, durante el ejercicio 2012, por la adjudicación de estos ocho activos adjudicados fue de 683 miles de euros de pérdidas, recogidas en el epígrafe "Deterioro neto de los derechos de crédito" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

7.6 f) Una vez analizados los ocho casos, los inmuebles fueron recogidos en un documento firmado por ambas partes (Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y Cedente) en el que se reconoce que la titularidad real de los inmuebles pertenece al fondo, encontrándose en trámites para regularizar esta situación con los correspondientes registros de la propiedad.

- 8 8.1 La corrección por repercusión de pérdidas de los bonos de la serie E que se ha efectuado en el fondo, correspondiente a los seis primeros meses de 2014, se debe a que este fondo es multicedente y se realizó, a dicha fecha, la repercusión de pérdidas por cedente, es decir, teniendo en cuenta los recursos disponibles de cada cedente, en lugar de los del fondo en su globalidad.

Debido a que únicamente, para uno de los cedentes, la diferencia entre los ingresos y gastos devengados por el fondo era negativa, se procedió a repercutir dichas pérdidas a los pasivos financieros de dicho cedente, conforme a la orden de prelación de pagos contenida en el apartado 3.4.6.2 del folleto de constitución, repercutiéndose pérdidas hasta cubrir el total del préstamo para gastos iniciales correspondiente a ese cedente, posteriormente se repercutieron pérdidas hasta cubrir el total de los



intereses del préstamo inicial de ese cedente y finalmente, se repercutió el resto de pérdidas a los bonos de la serie E correspondientes a ese cedente.

Tomamos nota para, en sucesivos estados financieros públicos semestrales, realizar la repercusión de pérdidas, en base a los recursos disponibles totales del fondo y no por cedente.

- 9 Tomamos nota de las recomendaciones y requerimientos de información contenidos en este punto a fin de incluirlos en las cuentas anuales y en los informes públicos semestrales de cierres futuros.

Atentamente,

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