



**AHORRO Y
TITULIZACION**
S . G . F . T . , S . A .

P.º de la Castellana, 143 - 7.ª planta
28046 Madrid
Tel.: 91 531 13 87 *
Fax: 91 567 16 33

Comisión Nacional del Mercado de Valores

Serrano, 47

28010 Madrid



D. Paulino García Suárez

Director del Departamento de Informes Financieros y Corporativos



Madrid, a 9 de enero de 2013

ASUNTO: AYT GÉNOVA HIPOTECARIO VII, F.T.H.

Estimado Sr. García:

En relación con su escrito de fecha 17 de diciembre de 2012 y número de registro de salida 2012177149, recibido el pasado 19 de diciembre de 2012, con número de registro de entrada 2012/234, en el que nos comunicaban una serie de incidencias detectadas en el contenido de las cuentas anuales del ejercicio 2011 y de los informes financieros correspondientes al segundo semestre de dicho ejercicio, con objeto de contribuir a la mejora de la transparencia y calidad de las cuentas anuales y de los informes semestrales en ejercicios futuros, quisiéramos trasladarle, para cada uno de los puntos contemplados del Fondo de referencia, siguiendo sus instrucciones de respuesta separada por Fondo, las medidas que hemos procedido a adoptar así como algunas aclaraciones al respecto:

1. *Considerando lo previsto en el anexo III de la Circular 2/2009, se han observado, en determinados fondos analizados, las siguientes incidencias relativas a los estados financieros del segundo semestre del ejercicio 2011:*

1.1. *En relación con los ratios de morosidad declaradas en el cuadro D del estado S.05.1 D, se han observado las siguientes incidencias:*



- Se declara una tasa de recuperación de fallidos y sin embargo en el estado de flujos de efectivo no se ha registrado ningún importe por este concepto, en los fondos AyT Caixa Galicia Empresas I, FTA; AyT Génova Hipotecario VII, FTH y AyT Kutxa Hipotecario II, FTA.

Actualmente los principales cobrados de los Activos se están incluyendo en el epígrafe 6.1. Cobros por amortización de derechos de crédito, del Estado S.03, Estado de Flujos de Efectivo.

Procederemos a realizar las modificaciones pertinentes en los aplicativos para que la cifra de recuperaciones de fallidos se registre en el epígrafe 3.1. Recuperaciones de fallidos y otros activos adquiridos, estableciendo los controles oportunos para que la misma sea consistente con la tasa de recuperación de fallido declarada en el Estado S.05.1.D.

- *No se están declarando tasas de fallidos para el ejercicio 2011 en los fondos AyT Caixa Galicia Empresas I, FTA; AyT Génova Hipotecario VII, FTH y AyT Kutxa Hipotecario II, FTA, cuando se está informando que existe en este ejercicio una tasa de recuperación de fallidos del 4.96% por lo que el resto de fallidos permanecería en esta categoría.*

Justifique las incidencias señaladas y envíe, en su caso, modificados los informes públicos semestrales.

Hasta el ejercicio 2010, publicaba tasa de Fallido, al interpretar como Fallido el Fallido conforme se establece en documentación formal del Fondo, en lugar del Fallido Contable.

Siguiendo su requerimiento de 20 de diciembre de 2011, en el que se nos solicitaba que la tasa de fallido fuera consistente con el valor en libros de los activos clasificados como dudosos, les trasladamos que el motivo por el cual las tasas publicadas para los fondos gestionados por esta Sociedad Gestora no eran consistentes con el valor en libros de los activos clasificados como dudosos, se debía a esta interpretación y que la consistencia con el valor en libros se obtenía con la suma de las tasas de dudoso y fallido.

Con el nuevo matiz incluido en la tasa de fallido que se contempla en la Circular 4/2010 de 14 de octubre, donde se añadió la mención "Contable", y considerando su recomendación al efecto, procedimos, conforme les comunicamos, a modificar nuestros sistemas de cálculo, ya que con el nuevo matiz incluido en la tasa de fallido, de Fallido Contable, esta tasa sería 0%, a excepción de que existieran quitas y/o daciones, y los dudosos o fallidos por criterio del Fondo entrarían en la Tasa de Dudoso, y coincidirán con la partida



contable del Estado S.01. De ahí que a cierre de 2011, la tasa de Fallido Contable aparezca al 0%.

Sin embargo, efectivamente se ha cumplimentado por error la tasa de recuperación de fallido contable con un ratio que no procede, al ser el que corresponde al fallido conforme se establece en documentación formal del Fondo, no al fallido contable, al no ser de activos dados de baja de balance.

Procederemos a la remisión de estado subsanado.

1.4. En el estado S.05.2.A DE LOS FONDOS AyT Caixa Galicia Empresas I, FTA; AyT Génova Hipotecario VII, FTH; AyT Kutxa Hipotecario II, FTA; AyT Génova Hipotecario XI, FTH no se ha desglosado la vida media de los pasivos.

Envíe modificados los informes públicos semestrales.

La Vida Media de los Pasivos a fecha de información aparece desglosada para cada uno de los ISIN.

La única Vida Media que no aparece contemplada en los Estados, es la correspondiente al Escenario Inicial. Siguiendo el criterio de elaboración del Cuadro de liquidaciones intermedias a incluir en la Memoria, según el cual se ha de considerar como información contractual, la correspondiente a la primera de las hipótesis que se contemplan en documentación formal, procederemos a cumplimentar las vidas medias iniciales por ISIN con las recogidas en Folleto Informativo.

1.13. El exceso de spread declarado por los fondos AyT Caixa Galicia Empresas I, FTA; AyT Génova Hipotecario VII, FTH; AyT Kutxa Hipotecario II, FTA y AyT Génova Hipotecario XI, FTH en el estado S.05.3 no es consistente con la diferencia entre los tipos de interés medio ponderados de los activos y pasivos desglosados en el estado S.05.5E.

Justifique este punto y en su caso, envíe modificados los informes públicos semestrales.

Tras la solicitud trasladada por ustedes en relación a las cuentas del ejercicio 2010, a la modificación incluida en la nota explicativa del cálculo de exceso de spread del estado S.05.3 (diferencia entre "los tipos de interés medios ponderados percibidos de la cartera de activos titulizados conforme se establece en el cuadro S.05.5E y el tipo de interés medio de los pasivos emitidos") y a las instrucciones de cumplimentación de los estados financieros públicos contempladas en la Circular



de los tipos medios a incluir en el estado S.05.5E (*"tipos de interés medios recibidos de los activos y abonados de los pasivos"*), en este ejercicio procedimos a confirmar con ustedes los cálculos y criterios a llevar a cabo en relación a estas variables para su implementación.

Considerando estos cálculos, si bien el tipo de interés medio de los activos a considerar para el cálculo del exceso de spread y el contemplado en el estado S.05.5E es el mismo, conforme se especifica también en la propia modificación de la Circular, existe una diferencia entre el tipo medio de los bonos a considerar para el cálculo del exceso de spread y el que ha de incluirse en el estado S.05.5E, ya que para el primero se contempla tipo medio ponderado de los bonos, y para el segundo tipo de interés medio abonado de los pasivos emitidos.

Siguiendo esta diferencia, confirmamos con ustedes que los cálculos a realizar para obtener el exceso de spread por diferencias en el estado S.05.3 serían, en relación al tipo de interés de los activos, el efectivamente cobrado, lo cual puede tener desviaciones en caso de distintas frecuencias de cobros, y respecto al tipo de interés de los Bonos, el tipo medio ponderado, teniendo en cuenta los distintos períodos de devengo y fijación del mismo.

Respecto a este último, habría que considerar por un lado que, por ejemplo, en caso de Fondos con Fechas de Pago trimestrales, habría que ponderar el tipo medio ponderado de cada trimestre por los días respecto al año en que ese tipo estuvo vigente y, por otro, en caso de que sea un Fondo constituido en el ejercicio que se informa, el tipo medio se ponderaría por el período efectivamente transcurrido desde la constitución, registrándose el tipo medio ponderado de la emisión en caso de que no haya habido, a fecha del informe, ninguna Fecha de Pago.

Respecto al Cuadro E del Estado S.05.5., confirmamos que el cálculo del tipo medio de los Activos es el mismo que se aplica en el Cuadro de mejoras de crédito y, respecto al tipo medio de los pasivos, se define como tipos de interés medios abonados a los pasivos, contemplándose el tipo de emisión en caso de que no se haya habido ninguna Fecha de Pago por ser un fondo constituido en el propio ejercicio.

En todo caso, hemos detectado que los tipos volcados y el exceso de spread calculado, por error del aplicativo, no se ajustan a las especificaciones confirmadas con ustedes, por lo que, procederemos a la remisión de los estados corregidos, si bien existirán algunas diferencias entre el exceso de spread del estado S.05.3 y la diferencia de los tipos medios cobrados de los activos y abonados de los boos del estado S.05.5E.



2. *Se han apreciado las siguientes diferencias entre la información de las cuentas anuales del ejercicio 2011 y la información del informe público del segundo semestre de 2011:*

- *Para el fondo AyT Caixa Galicia Empresas I, FTA: diferencias en la información comparativa del epígrafe de Derechos de crédito del activo corriente del balance.*
- *Para el fondo AyT Génova Hipotecario VII, FTH: diferencias en la información comparativa de los epígrafes de Obligaciones y otros valores negociables y Deudas con entidades de crédito del pasivo corriente del balance.*

2.1 Envíe modificados los informes públicos semestrales.

La información comparativa del ejercicio 2010 recogida en el desglose del epígrafe *Obligaciones y otros valores negociables del pasivo corriente* del balance de la Memoria del ejercicio 2011, no coincide con la contemplada en los Estados remitidos.

La información recogida en los informes públicos semestrales remitidos es correcta y coincide con la contemplada en las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2010.

Respecto a la información comparativa del ejercicio 2010 recogida en el desglose del epígrafe *Deudas con entidades de crédito del pasivo corriente* del balance de la Memoria del ejercicio 2011, no coincide con la contemplada en los Estados remitidos.

La información recogida en la Memoria del ejercicio 2011 es correcta y coincide con la contemplada en las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2010.

Procederemos a la corrección el Estado S.01 y a la remisión del mismo corregido.

3. *De acuerdo con la Norma Transitoria de la Circular 4/2010 de la CNMV, que modifica la Circular, la información comparativa de 2010 se ajustará a los nuevos formatos de envío.*

En este sentido, los resultados transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 de las permutas financieras que hayan sido designadas como instrumentos de cobertura, deberán ser reclasificados al epígrafe de "resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)"



3.2. La información comparativa ha sido reclasificada en la cuenta de pérdidas y ganancias de las cuentas anuales de los fondos AyT Caixa Galicia Empresas I, FTA; AyT Génova Hipotecario VII, FTH; AyT Génova Hipotecario IV, FTH; AyT Génova Hipotecario X, FTH; AyT Kutxa Hipotecario II, FTA y AyT Génova Hipotecario XI, FTH, sin embargo no se ha realizado en el estado S.02 del informe semestral del segundo semestre de 2011. Envíe modificados los informes públicos semestrales.

Procederemos a la remisión del informe público semestral con la reclasificación del ejercicio 2010.

9. La memoria de los fondos revisados incluye información sobre los cobros y pagos del periodo, sin embargo no se desglosa, tal y como requiere el apartado 15 de la norma 29ª de la Circular, información de las liquidaciones intermedias practicadas a los pasivos durante el ejercicio.

Para los fondos: AyT Caixa Galicia Empresas I, FTA; AyT Génova Hipotecario VII, FTH; AyT Kutxa Hipotecario II, FTA; Madrid Activos Corporativos III, FTA y AyT Génova Hipotecario XI, FTH desglose:

- 9.1. Información relativa a las liquidaciones intermedias practicadas a los pasivos durante el ejercicio.
- 9.2. Información, en su caso, sobre los importes impagados a alguna de las series y liquidación parcial en la que se ha producido el impago.
- 9.3. Información, en su caso, de las mejoras crediticias dispuestas para hacer frente al pago de las series.

Adjunto remitimos las liquidaciones intermedias de los pasivos del fondo de referencia y de las mejoras crediticias dispuestas para hacer frente al pago de las series durante el ejercicio 2011.

AMORTIZACIÓN BONOS A2			
FECHA DE PAGO	IMPORTE DEVENGADO	IMPORTE PAGADO	IMPORTE IMPAGADO
15/03/2011	30.892.579,25 €	30.892.579,25 €	- €
15/06/2011	15.583.741,42 €	15.583.741,42 €	- €
15/09/2011	16.085.948,97 €	16.085.948,97 €	- €
15/12/2011	16.264.185,47 €	16.264.185,47 €	- €



INTERESES SERIE A2			
FECHA DE PAGO	IMPORTE DEVENGADO	IMPORTE PAGADO	IMPORTE IMPAGADO
15/03/2011	2.333.640,01 €	2.333.640,01 €	- €
15/06/2011	2.582.751,73 €	2.582.751,73 €	- €
15/09/2011	3.104.670,14 €	3.104.670,14 €	- €
15/12/2011	3.111.799,60 €	3.111.799,60 €	- €

INTERESES SERIE B			
FECHA DE PAGO	IMPORTE DEVENGADO	IMPORTE PAGADO	IMPORTE IMPAGADO
15/03/2011	72.576,00 €	72.576,00 €	- €
15/06/2011	82.602,24 €	82.602,24 €	- €
15/09/2011	99.662,08 €	99.662,08 €	- €
15/12/2011	101.808,00 €	101.808,00 €	- €

INTERESES SERIE C			
FECHA DE PAGO	IMPORTE DEVENGADO	IMPORTE PAGADO	IMPORTE IMPAGADO
15/03/2011	84.388,50 €	84.388,50 €	- €
15/06/2011	94.210,56 €	94.210,56 €	- €
15/09/2011	110.314,17 €	110.314,17 €	- €
15/12/2011	112.162,68 €	112.162,68 €	- €

MEJORAS CREDITICIAS DISPUESTAS - FONDO DE RESERVA-			
FECHA DE PAGO	IMPORTE REQUERIDO	IMPORTE DOTADO	CANTIDADES DISPUESTAS PARA EL PAGO DE LAS SERIES
15/03/2011	16.800.000,00 €	15.644.441,28 €	1.155.558,72 €
15/06/2011	16.800.000,00 €	16.100.184,79 €	699.815,21 €
15/09/2011	16.800.000,00 €	16.800.000,00 €	- €
15/12/2011	16.800.000,00 €	16.800.000,00 €	- €



INTERESES DE PRÉSTAMO SUBORDINADO GASTOS DE CONSTITUCIÓN						
FECHA DE PAGO	IMPORTE DEVENGADO	IMPORTE PAGADO	CANTIDADES PAGADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	CANTIDADES PAGADAS DE FECHAS DE PAGO ANTERIORES DE 2011		IMPORTE IMPAGADO
15/03/2011	1.557,83 €	- €	- €	- €		1.557,83 €
15/06/2011	1.746,00 €	- €	- €	- €		1.746,00 €
15/09/2011	2.053,49 €	- €	- €	- €		2.053,49 €
15/12/2011	2.098,58 €	2.098,58 €	3.907,31 €	5.357,32 €		- €

INTERESES DE PRÉSTAMO SUBORDINADO FONDO DE RESERVA						
FECHA DE PAGO	IMPORTE DEVENGADO	IMPORTE PAGADO	CANTIDADES PAGADAS EJERCICIOS ANTERIORES	CANTIDADES PAGADAS DE FECHAS DE PAGO ANTERIORES DE 2011		IMPORTE IMPAGADO
15/03/2011	67.707,32 €	- €	- €	- €		67.707,32 €
15/06/2011	75.885,30 €	- €	- €	- €		75.885,30 €
15/09/2011	89.249,69 €	1.622,76 €	131.015,51 €	1.727,82 €		87.626,93 €
15/12/2011	90.517,92 €	90.517,92 €	38.805,52 €	229.491,73 €		- €

AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO SUBORDINADO GASTOS DE CONSTITUCIÓN						
FECHA DE PAGO	IMPORTE DEVENGADO	IMPORTE PAGADO	CANTIDADES PAGADAS EJERCICIOS ANTERIORES	CANTIDADES PAGADAS DE FECHAS DE PAGO ANTERIORES DE 2011		IMPORTE IMPAGADO
15/03/2011	- €	- €	- €	- €		- €
15/06/2011	- €	- €	- €	- €		- €
15/09/2011	- €	- €	- €	- €		- €
15/12/2011	- €	- €	75.227,74 €	- €		- €

Procederemos a la inclusión este desglose de todos los pasivos y de las mejoras crediticias dispuestas para hacer frente al pago de las series del fondo en la memoria del ejercicio 2012.

12. Asimismo, y en relación con la formulación de las cuentas anuales y el informe público semestral en cierres futuros, se les recuerda lo siguiente:

12.6. En los fondos AyT Génova Hipotecario XI y AyT Génova Hipotecario VII, el reconocimiento inicial de los activos adjudicados da lugar a: (i) la reversión del deterioro de los derechos de crédito, que se registra en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias Deterioro de activos financieros neto; y (ii) el registro de un resultado por la adjudicación en el epígrafe Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta, por la diferencia entre el valor razonable del activo adjudicado menos costes de venta y el importe bruto del derecho de crédito dado de baja del balance.



Para ejercicios posteriores se le recuerda que el resultado por el reconocimiento inicial de los activos adjudicados debe registrarse en su totalidad en el epígrafe Deterioro de activos financieros neto de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Procederemos a implementar el procedimiento contable comunicado.

Confiando en haber dado respuesta a las solicitudes y recomendaciones contenidas en su escrito, quedamos, en cualquier caso, a su entera disposición para aclaraciones complementarias que pudieran precisar.

Atentamente,

D. Luis Miralles García

Director General

Ahorro y Titulización, S.G.F.T., S.A.