

**C.N.M.V**

**DIRECCIÓN GENERAL DE MERCADOS**

Att.: Paulino García Suárez

C/ Serrano, 47

28001 Madrid

Madrid, a 30 de enero de 2013

**REF: IM PASTOR 3, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA**

Muy Sres. nuestros:

Atendiendo a su solicitud y como ampliación a nuestra respuesta a su requerimiento de información de fecha 17 de diciembre de 2012, recibido el pasado 20 de diciembre y con número de registro de salida según sus archivos 2012177850, les remitimos la información ampliada relativa al Fondo IM PASTOR 3, FTH en el fichero adjunto "NOTAS AMPLIADAS REQUERIMIENTO 2012177850. IM PASTOR 3.pdf".

Igualmente, nos ponemos a su disposición para cualquier información complementaria que puedan necesitar. A tales efectos, también puede contactar con  
3.

Atentamente,  
José Antonio Trujillo  
PRESIDENTE

**NOTAS AMPLIADAS REQUERIMIENTO 2012177850. IM PASTOR 3, FTH**

**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 las ratios de morosidad declaradas en el cuadro D del estado S.05.1D se han observado las siguientes incidencias:**

- **No se desglosa tasa de dudosos para el ejercicio 2010.**

Error en la generación del estado. Se reporta de nuevo.

- **No se desglosa tasa de fallidos para el ejercicio 2011.**

En la contabilidad del Fondo no se da de baja ningún Derecho de Crédito por fallido, tal y como se menciona en la nota explicativa reportada junto a los Informes Públicos Semestrales del Fondo que reproducimos a continuación:

“En la contabilidad del Fondo no se ha dado de baja del activo ningún Derecho de Crédito por fallido, sin perjuicio de la correspondiente corrección de su valor por deterioro según la Norma 13ª de la Circular 2/2009, modificada por la Norma Primera de la Circular 4/2010.”

- **La tasa de activos dudosos declarada para el ejercicio 2011 no es consistente con el valor en libros de los activos clasificados como dudosos en el balance.**

En el estado S.05.1D se reporta la tasa de activos dudosos haciendo referencia exclusivamente a los préstamos, principal pendiente de reembolso de los activos dudosos entre el principal pendiente de reembolso de todos los activos. Sin embargo, en los saldos de activos dudosos del estado S.01 no solo se recogen los importes mencionados anteriormente, sino también los gastos de adjudicación necesarios de cada inmueble adjudicado.

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

**1.8. El tipo medio ponderado de activo declarados en el estado S.05.5E es muy superior al porcentaje que resulta de la consideración de los ingresos por intereses registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor en libros del balance los derechos de crédito.**

**Justifique la tasa declarada teniendo en cuenta los ingresos registrados y, en su caso, envíe modificados los informes públicos semestrales.**

El tipo medio ponderado reportado en el estado S.05.5E se calcula haciendo referencia exclusivamente a los préstamos, es decir, es el tipo medio de la cartera. Sin embargo, en los saldos de activos dudosos del estado S01 los gastos

4

de adjudicación necesarios de cada inmueble adjudicado.

**1.13. En relación con los cuadros A y C del estado S.05.1, el anexo III de la Circular establece que los importes desglosados deben referirse a los importes de los créditos dados de alta en el activo del balance a la fecha de presentación de la Información. No obstante:**

- **El importe de las participaciones hipotecarias informado en el activo del estado S.01 es inferior al importe principal pendiente de las participaciones hipotecarias registrado en el estado S.05.1 A.**

La diferencia se debe por un lado, a los préstamos que no son dudosos por estar al corriente de pago (estado S.01) pero que según folleto son considerados como fallidos (cuadro S.05.1A). Según folleto, se considerarán préstamos hipotecarios fallidos aquellos que se encuentren a una fecha en impago por un periodo igual o mayor a 12 meses de retraso en el pago de débitos vencidos, o se clasifiquen como fallidos por la Sociedad Gestora porque presenten dudas razonables sobre su reembolso total.

Y por otro lado, el estado S01 se está teniendo en cuenta el aumento por los gastos de adjudicación necesarios.

- **El importe de activos dudosos registrado en balance no coincide con el importe de la deuda total por impagos superiores a 3 meses desglosado en el estado S.05.1C**

De acuerdo con la norma 13ª de la Circular, el reconocimiento del devengo de los intereses se interrumpe para los activos calificados como dudosos, sin perjuicio de su devengo en el caso de su posterior recuperación.

En el balance del fondo, en los epígrafes correspondientes a los derechos de crédito dudosos, se recoge exclusivamente el principal vencido y no vencido de dichos derechos.

Sin embargo y a efectos de control por parte de la Sociedad Gestora, el importe de la deuda total de impagos por tramos superiores a 3 meses en el estado S.05.1C incluye, además, los importes impagados de intereses de dudosos, generados pero no incluidos en el balance ni en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por ello, los importes de ambos estados no son comparables entre sí.

Además, en los saldos de activos dudosos del estado S01 se añade los gastos de adjudicación necesarios de cada inmueble adjudicado.

**Justifique dichas diferencias. Envíe, en su caso, modificados los informes públicos semestrales.**

- 5. En la nota 6 de la memoria se incluye información sobre el importe de las correcciones de valor por deterioro de los derechos de crédito.**

4

***De acuerdo con el apartado 8 de la norma 29ª de la Circular, la memoria debe incluir un desglose que diferencie la parte de las pérdidas por deterioro procedente de la aplicación del calendario de morosidad de la corrección realizada considerando otros criterios, indicando los mismos.***

***5.1. Desglose la información anterior.***

**AMPLIACIÓN DE LA CONTESTACIÓN**

El desglose de las correcciones de valor por deterioro de los derechos de crédito es el siguiente:

1.803 miles de euros, por aplicación del calendario de morosidad.

550 miles de euros, por deudores en situación de contencioso.

6.605 miles de euros, por la parte de la deuda pendiente en los casos de adjudicación de inmueble.

- 9. *La memoria señala que en el epígrafe Deudores y otras cuentas a cobrar se incluyen los importes correspondientes al principal y a los intereses por concepto de liquidación a favor del fondo.***

***El apartado 6 de la norma 23ª de la Circular establece que los importes a cobrar relativos a los activos titulizados cedidos al fondo se presentarán en el epígrafe de Derechos de crédito atendiendo a su naturaleza.***

***9.1. Teniendo en cuenta lo previsto en la norma justifique, para cada uno de los fondos señalados, la presentación separada de los importes correspondientes de dichas liquidaciones pendientes.***

Los ingresos diarios efectuados por el cedente en la cuenta del fondo no distinguen por concepto entre principal e intereses de los activos titulizados. La suma de todos los ingresos diarios supone el total ingresado por el cedente por todos los conceptos.

A través de la liquidación de cada uno de los préstamos titulizados, la gestora calcula los conceptos, principal e intereses, a cobrar. El agregado de la liquidación se compara con el total de los ingresos en cuenta efectuados por el cedente.

Sabemos que la diferencia entre ambos importes corresponde a Derechos de crédito, sin embargo, no conocemos qué parte corresponde a principal y qué parte corresponde a intereses, ni en qué concepto en concreto se puede reflejar en el estado S.01 sin desvirtuar los importes ya reflejados.

Se trata de una redacción errónea de la nota 6 de la memoria. El epígrafe Deudores y otras cuentas a cobrar recoge la liquidación pendiente, principal e intereses, de cobro por parte del fondo.

- 13. *En la nota 8 de la memoria y de acuerdo con el párrafo 13 de la norma 29ª de la Circular, se incluye un cuadro con la información relevante agrupada de los activos no corrientes mantenidos para la venta de importe individual no significativo. En dicho cuadro no se ha incluido la siguiente Información:***

4

- **Costes medios de adjudicación.**
- **Importe en libros de los activos con antigüedad de su tasación superior a 2 años. Si dichos importes fueran nulos deberá indicarse.**

### 13.1. Desglose dicha información.

El coste medio de adjudicación por inmueble, a 31/12/2011, ha sido de 19 miles de euros que corresponde, en su mayor parte, al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y a los gastos de ejecución del préstamo (honorarios de letrado, procurador y tasas judiciales).

El importe en libros de los activos con antigüedad de su tasación superior a 2 años es de 4.987 miles de euros, no presentando inmuebles con tasaciones con importe nulo.

14. **La memoria 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.**

#### Desglose:

#### 14.1. Información relativa a las liquidaciones intermedias practicadas a los pasivos durante el ejercicio.

	Ejercicio 2011
<b>Liquidación de pagos del período</b>	
<b>Series emitidas clasificadas en el Pasivo</b>	
<b>(información serie a serie)</b>	
Pagos por amortización ordinaria (serie A)	30.706
Pagos por amortización ordinaria (serie B)	0
Pagos por amortización ordinaria (serie C)	0
Pagos por amortización ordinaria (serie D)	0
Pagos por intereses ordinarios (serie A)	5.185
Pagos por intereses ordinarios (serie B)	276
Pagos por intereses ordinarios (serie C)	205
Pagos por intereses ordinarios (serie D)	194
Pagos por amortizaciones anticipadas (serie...)	0
Pagos por amortización previamente impagada (serie...)	0
Pagos por intereses previamente impagados (serie...)	0
Pagos por amortización de préstamos subordinados	0
Pagos por intereses de préstamos subordinados	0
Otros pagos del período	6.307



### AMPLIACIÓN DE LA CONTESTACIÓN

Los anuncios de pago de los bonos han sido los siguientes:

22/03/2011	BONOS A		BONOS B		BONOS C		BONOS D	
Cod. ISIN	ES0347862007		ES0347862015		ES0347862023		ES0347862031	
Periodo de Devengo	22/12/2010	22/03/2011	22/12/2010	22/03/2011	22/12/2010	22/03/2011	22/12/2010	22/03/2011
Tipo de Referencia Vigente	1,022%		1,022%		1,022%		1,022%	
Margen	0,140%		0,290%		0,370%		0,600%	
Cupón vigente	1,162%		1,312%		1,392%		1,622%	
	<b>TOTAL</b>	<b>POR BONO</b>	<b>TOTAL</b>	<b>POR BONO</b>	<b>TOTAL</b>	<b>POR BONO</b>	<b>TOTAL</b>	<b>POR BONO</b>
Saldo Inicial	961.000.000,00	100.000,00	17.000.000,00	100.000,00	12.000.000,00	100.000,00	10.000.000,00	100.000,00
Saldo Inicial Antes del Pago	366.859.924,10	38.174,81	17.000.000,00	100.000,00	12.000.000,00	100.000,00	10.000.000,00	100.000,00
Pago de Principal	10.651.051,30	1.108,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo Final después del Pago	356.208.872,80	37.066,48	17.000.000,00	100.000,00	12.000.000,00	100.000,00	10.000.000,00	100.000,00
% Pendiente de vencimiento actual	37,07%	37,07%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Interés Bruto Debido en la anterior								
Fecha de Pago	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Interés Bruto Devengado	1.065.749,00	110,90	55.760,00	328,00	41.760,00	348,00	40.550,00	405,50
Interés Bruto Pagado	1.065.749,00	110,90	55.760,00	328,00	41.760,00	348,00	40.550,00	405,50
Interés Bruto Debido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Retención (19%)	202.482,70	21,07	10.594,40	62,32	7.934,40	66,12	7.705,00	77,05
Interés Neto	863.266,30	89,83	45.165,60	265,68	33.825,60	281,88	32.845,00	328,45

22/06/2011	BONOS A		BONOS B		BONOS C		BONOS D	
Cod. ISIN	ES0347862007		ES0347862015		ES0347862023		ES0347862031	
Periodo de Devengo	22/03/2011	22/06/2011	22/03/2011	22/06/2011	22/03/2011	22/06/2011	22/03/2011	22/06/2011
Tipo de Referencia Vigente	1,172%		1,172%		1,172%		1,172%	
Margen	0,140%		0,290%		0,370%		0,600%	
Cupón vigente	1,312%		1,462%		1,542%		1,772%	
	<b>TOTAL</b>	<b>POR BONO</b>	<b>TOTAL</b>	<b>POR BONO</b>	<b>TOTAL</b>	<b>POR BONO</b>	<b>TOTAL</b>	<b>POR BONO</b>
Saldo Inicial	961.000.000,00	100.000,00	17.000.000,00	100.000,00	12.000.000,00	100.000,00	10.000.000,00	100.000,00
Saldo Inicial Antes del Pago	356.208.872,80	37.066,48	17.000.000,00	100.000,00	12.000.000,00	100.000,00	10.000.000,00	100.000,00
Pago de Principal	6.927.656,80	720,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo Final después del Pago	349.281.216,00	36.345,60	17.000.000,00	100.000,00	12.000.000,00	100.000,00	10.000.000,00	100.000,00
% Pendiente de vencimiento actual	36,35%	36,35%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Interés Bruto Debido en la anterior Fecha de Pago	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Interés Bruto Devengado	1.194.330,80	124,28	63.515,40	373,62	47.288,40	394,07	45.284,00	452,84
Interés Bruto Pagado	1.194.330,80	124,28	63.515,40	373,62	47.288,40	394,07	45.284,00	452,84
Interés Bruto Debido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Retención (19%)	226.892,10	23,61	12.068,30	70,99	8.984,40	74,87	8.604,00	86,04
Interés Neto	967.438,70	100,67	51.447,10	302,63	38.304,00	319,20	36.680,00	366,80

22/09/2011	BONOS A		BONOS B		BONOS C		BONOS D	
Cod. ISIN	ES0347862007		ES0347862015		ES0347862023		ES0347862031	
Periodo de Devengo	22/06/2011	22/09/2011	22/06/2011	22/09/2011	22/06/2011	22/09/2011	22/06/2011	22/09/2011
Tipo de Referencia Vigente	1,510%		1,510%		1,510%		1,510%	
Margen	0,140%		0,290%		0,370%		0,600%	
Cupón vigente	1,650%		1,800%		1,880%		2,110%	
	TOTAL	POR BONO	TOTAL	POR BONO	TOTAL	POR BONO	TOTAL	POR BONO
Saldo Inicial	961.000.000,00	100.000,00	17.000.000,00	100.000,00	12.000.000,00	100.000,00	10.000.000,00	100.000,00
Saldo Inicial Antes del Pago	349.281.216,00	36.345,60	17.000.000,00	100.000,00	12.000.000,00	100.000,00	10.000.000,00	100.000,00
Pago de Principal	6.629.074,10	689,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo Final después del Pago	342.652.141,90	35.655,79	17.000.000,00	100.000,00	12.000.000,00	100.000,00	10.000.000,00	100.000,00
% Pendiente de vencimiento actual	35,66%	35,66%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Interés Bruto Debido en la anterior Fecha de Pago	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Interés Bruto Devengado	1.472.828,60	153,26	78.200,00	460,00	57.652,80	480,44	53.922,00	539,22
Interés Bruto Pagado	1.472.828,60	153,26	78.200,00	460,00	57.652,80	480,44	53.922,00	539,22
Interés Bruto Debido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Retención (19%)	279.843,20	29,12	14.858,00	87,40	10.953,60	91,28	10.245,00	102,45
Interés Neto	1.192.985,40	124,14	63.342,00	372,60	46.699,20	389,16	43.677,00	436,77



22/12/2011	BONOS A		BONOS B		BONOS C		BONOS D	
Cod. ISIN	ES0347862007		ES0347862015		ES0347862023		ES0347862031	
Periodo de Devengo	22/09/2011	22/12/2011	22/09/2011	22/12/2011	22/09/2011	22/12/2011	22/09/2011	22/12/2011
Tipo de Referencia Vigente	1,537%		1,537%		1,537%		1,537%	
Margen	0,140%		0,290%		0,370%		0,600%	
Cupón vigente	1,677%		1,827%		1,907%		2,137%	
	<b>TOTAL</b>	<b>POR BONO</b>	<b>TOTAL</b>	<b>POR BONO</b>	<b>TOTAL</b>	<b>POR BONO</b>	<b>TOTAL</b>	<b>POR BONO</b>
Saldo Inicial	961.000.000,00	100.000,00	17.000.000,00	100.000,00	12.000.000,00	100.000,00	10.000.000,00	100.000,00
Saldo Inicial Antes del Pago	342.652.141,90	35.655,79	17.000.000,00	100.000,00	12.000.000,00	100.000,00	10.000.000,00	100.000,00
Pago de Principal	6.498.185,90	676,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo Final después del Pago	336.153.956,00	34.979,60	17.000.000,00	100.000,00	12.000.000,00	100.000,00	10.000.000,00	100.000,00
% Pendiente de vencimiento actual	34,98%	34,98%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Interés Bruto Debido en la anterior Fecha de Pago	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Interés Bruto Devengado	1.452.551,50	151,15	78.511,10	461,83	57.846,00	482,05	54.019,00	540,19
Interés Bruto Pagado	1.452.551,50	151,15	78.511,10	461,83	57.846,00	482,05	54.019,00	540,19
Interés Bruto Debido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Retención (19%)	275.999,20	28,72	14.917,50	87,75	10.990,80	91,59	10.264,00	102,64
Interés Neto	1.176.552,30	122,43	63.593,60	374,08	46.855,20	390,46	43.755,00	437,55

**14.2. Información, en su caso, sobre los importes impagados a alguna de las series y liquidación parcial en la que se ha producido el impago.**

El fondo no tiene importes impagados a alguna de las series.

**14.3. Información, en su caso, de las mejoras crediticias dispuestas para hacer frente al pago de las series.**

Durante el ejercicio 2011, el fondo no ha dispuesto de mejoras crediticias para hacer frente al pago de las series. Adjuntamos cuadro con los movimientos del fondo de reserva (en miles de euros):

Fecha de pago	Nivel Mínimo del Fondo de Reserva	Fondo de Reserva inicial	Fondo de Reserva final	Disposición
22/03/2011	9.000	0,00	0,00	0,00
22/06/2011	9.000	0,00	0,00	0,00
22/09/2011	9.000	0,00	0,00	0,00
22/12/2011	9.000	0,00	0,00	0,00

**15. El estado de flujos de efectivo incluye importes de efectivo pagados en concepto de Otras comisiones: por importe de 1.787 y 1.297 miles de euros en los ejercicios 2011 y 2010, respectivamente, Sin embargo, no se incluye información relativa a dichos flujos en la memoria.**

**15.1. Justifique, de acuerdo con el apartado 2 de la norma 29ª de la Circular, la naturaleza conceptual, y contrapartida en el balance y/o cuenta de pérdidas y ganancias de dichos pagos.**

Los pagos recogidos en el epígrafe Otras comisiones del estado de flujos de efectivo son los siguientes:

- Pagos por gasto de auditoría.
- Pagos por gastos de agencias de calificación.
- Pagos por Iberclear.
- Pagos por otros gastos, tales como notaría, gastos no necesarios derivados de adjudicaciones (comunidad de vecinos, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tasas municipales,...), registro mercantil.
- Pagos por gastos necesarios de adjudicaciones, como son: registro, notaría, procurador, abogado, tasas, Impuesto de Transmisiones Patrimoniales...

La contrapartida en balance de los gastos de auditoría, calificación, Iberclear y otros gastos es Ajustes por periodificación – Otras comisiones, mientras que la contrapartida de los gastos necesarios de adjudicaciones es Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta por la parte pendiente, e incrementan el saldo de los derechos de crédito dudosos por la parte liquidada.

La contrapartida en pérdidas y ganancias de los gastos de auditoría, calificación, Iberclear y otros gastos es Otros gastos. Los gastos necesarios de adjudicaciones no



tienen contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias ni suponen un gasto para el fondo ya que se imputan directamente al deudor.

