



CNMV

Director del Departamento de Inform. Financ. y Corp.
C/ Edison, 4
28006 Madrid

8 de febrero de 2017

En relación al requerimiento con registro de salida número 2017005021, recibido el día 20 de enero de 2017, relativo al contenido de las cuentas anuales del ejercicio 2015 y de los informes financieros correspondientes al segundo semestre de dicho ejercicio de "TDA CAM 8, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS", respondemos a continuación a las cuestiones que nos plantean:

- 1 En las cuentas anuales de TDA CAM 8 (nota 3.k) de las cuentas anuales, cuya provisión por dudosos a 31 de diciembre de 2015 asciende a 4.132 miles de euros, se indica que "el importe de la provisión por deterioro de valor de los activos financieros no podrá ser inferior al que resulta de la aplicación a los activos dudosos de los porcentajes mínimos de cobertura por calendario de morosidad. No obstante, durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han realizado ajustes que impliquen una cobertura diferente a la determinada con arreglo a los apartados anteriores".

Sin embargo, dichos importes no parecen corresponderse con la aplicación de los porcentajes mínimos de cobertura por calendario de morosidad que se indican en la norma 13ª de la Circular, teniendo en cuenta el valor de las garantías incluidas en el estado S.05.1.C.

- 1.1 Concilien y expliquen los motivos por los que se producen dichas diferencias y, en su caso, faciliten de forma separada, el valor en libros de aquellos activos financieros cuya garantía es superior a su valor en libros de aquellos cuyas garantías son inferiores o iguales a su valor en libros.

La provisión por deterioro de valor de los activos financieros por importe de 4.132 miles de euros se ha calculado de forma individualizada para cada uno de los activos titulizados, de acuerdo a los porcentajes mínimos de cobertura por calendario de morosidad que se indican en la Norma 13ª de la Circular.

Por otra parte, con la información que figura en el estado S.05.1 Cuadro C, no se puede replicar el deterioro calculado de forma individualizada para cada uno de los activos titulizados registrado en contabilidad por los siguientes motivos:

- *En el estado S.05.1 Cuadro C se recogen de forma agrupada, en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada, todos los intereses devengados e impagados, sin diferenciar entre los intereses impagados de los activos no dudosos, cuyo devengo se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias y que deben tenerse en cuenta para calcular el deterioro, y entre los intereses impagados de los activos calificados como dudosos y cuyo reconocimiento en la cuenta de pérdidas y ganancias se ha interrumpido, los cuales no se deben tener en cuenta para calcular el deterioro.*
- *La base para calcular el deterioro es la diferencia entre el valor en libros de los activos financieros impagados y su garantía real asociada, en caso de que exista. El hecho de que en el estado S.05.1 Cuadro C figure esta información de forma agrupada en diferentes tramos, en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada, impide que se pueda replicar el deterioro registrado en contabilidad (que se ha calculado de forma individualizada para cada activo titulizado impagado) ya que, al presentarse en este estado la información agrupada en diferentes tramos, aquellos activos impagados cuya garantía es superior a su valor*



en libros, y para los que no habría que calcular el deterioro, están distorsionando el cálculo del deterioro que se pretende realizar.

A 31 de diciembre de 2015, el importe de los activos titulizados impagados cuya garantía es superior a su valor en libros, y por lo tanto, para los que no se calcula el deterioro, es de 72.524 miles de euros y el importe de los activos titulizados impagados cuya garantía es inferior o igual a su valor en libros, para los que se calcula deterioro, es de 37.923 miles de euros.

- 2 La cuenta de pérdidas y ganancias del fondo TDA CAM 8 muestra que el gasto por servicios exteriores se incrementó, al pasar de 149 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 a 927 miles de euros a 31 de diciembre de 2015.

Tal y como se requirió para el fondo TDA 27, deberán aportar la siguiente información adicional:

- 2.1 El tipo de servicios a que corresponden dichos gastos y justificación de la variación con respecto al ejercicio anterior.

El importe de 927 miles de euros registrado en el epígrafe de "Servicios profesionales independientes" de la cuenta de pérdidas y ganancias, recoge 35 miles de euros, correspondientes a servicios de abogados, agencias de calificación e Iberclear y 892 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.

La diferencia de 778 miles de euros, entre el importe de 149 miles de euros y 927 miles de euros de servicios profesionales independientes registrados durante 2014 y 2015, respectivamente, se debe fundamentalmente al aumento de los gastos derivados de la adjudicación, como consecuencia del incremento del número de inmuebles adjudicados (33 inmuebles a 31 de diciembre de 2014 a 60 a 31 de diciembre de 2015).

Atentamente,

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