

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 "MADRID RESIDENCIAL I, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS", respondemos a continuación a las cuestiones que nos plantean:

- 1 En las cuentas anuales de MADRID RESIDENCIAL I (nota 3.k) de las cuentas anuales, cuya provisión por dudosos a 31 de diciembre de 2015 asciende a 754 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 754 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 16.871 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 15.463 miles de euros.

- 2 La cuenta de pérdidas y ganancias del fondo MADRID RESIDENCIAL I muestra que el gasto por servicios profesionales independientes pasa de 180 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 a 344 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 344 miles de euros registrado en el epígrafe de "Servicios profesionales independientes" de la cuenta de pérdidas y ganancias, recoge 13 miles de euros, correspondientes a servicios de abogados, agencias de calificación e Iberclear y 331 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 164 miles de euros, entre el importe de 180 miles de euros y 344 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 (100 inmuebles a 31 de diciembre de 2014 a 121 a 31 de diciembre de 2015), así como al aumento de los costes derivados de la venta de inmuebles, como consecuencia del incremento de las ventas de inmuebles (6 inmuebles vendidos durante 2014 y 14 inmuebles vendidos en 2015).

- 3 De acuerdo con el estado S.05.1 cuadro D del fondo MADRID RESIDENCIAL I, la tasa de fallidos del período asciende a 3,20%.

3.1 Faciliten un detalle de cómo han estimado dicha tasa.

La tasa de fallidos se calcula como el cociente entre el principal de los activos clasificados como fallidos a la fecha de presentación de la información y, el principal pendiente del total de los activos dados de alta en el balance a la fecha de presentación de la información más el principal de los activos clasificados como fallidos. Debido a un error en la fórmula, la tasa de fallidos a 31/12/2015, desglosada en el estado S.05.01.D es de 3,20%, cuando debería ser del 3,01%, obtenida a través del siguiente cálculo:

$$(14.992) / (14.992 + 466.814 + 16.756)$$



Donde:

El importe de 14.992 miles de euros se corresponde con las altas de los activos fallidos a 31/12/2015.

Los importes de 466.814 miles de euros y 16.756 miles de euros, se corresponden con los certificados de transmisión hipotecaria y los activos dudosos, respectivamente, que figuran en la nota 6 de las cuentas anuales.

Tomamos nota, con el fin de proceder a realizar los cambios oportunos en nuestros sistemas, para incluir en sucesivas cuentas anuales y estados financieros públicos, la tasa de fallidos de conformidad a la normativa emitida por la CNMV.

- 4 De acuerdo con la nota 10 de las cuentas anuales del fondo MADRID RESIDENCIAL I, durante el ejercicio 2015 se han pagado intereses del préstamo subordinado por importe de 1.124 miles de euros. Sin embargo de acuerdo con el orden de prelación de pagos establecido en el folleto, los intereses ordinarios del préstamo B son anteriores al préstamo subordinado.

Asimismo, según la liquidación de cobros y pagos del período, en el 2014 se pagaron intereses del préstamo B. Sin embargo, de acuerdo con la información de cada una de las liquidaciones intermedias, durante 2014 se pagaron intereses de préstamos subordinados y no del préstamo B.

- 4.1 Expliquen y justifiquen los pagos realizados y en qué medida se ha cumplido con el orden de prelación de pagos establecido en el folleto.

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, el pago de los intereses devengados por el préstamo B es anterior al pago de los intereses devengados por el préstamo subordinado. Por este motivo, en las liquidaciones de pagos realizadas durante los ejercicios 2014 y 2015 fueron satisfechos intereses del préstamo B por importe de 1.613 y 1.140 miles de euros, respectivamente, no habiéndose pagado intereses por el préstamo subordinado.

- 4.2 Aclaren la contradicción entre las dos informaciones y, en consecuencia, si en 2014 se han pagado los intereses correspondientes al préstamo B, al préstamo subordinado o a ambos, y por qué importes.

Si bien, en el resumen de las liquidaciones de pagos recogido en la nota 10 de la memoria se indica que durante el ejercicio 2014 se realizaron pagos por intereses del préstamo B, por importe de 1.612 miles de euros, debido a un error tipográfico, el desglose del pago de dichos intereses en cada una de las liquidaciones intermedias realizadas en 2014, se ha reflejado como pago por intereses del préstamo subordinado, cuando en realidad, corresponde a pago por intereses del préstamo B.

De forma análoga, los pagos de los intereses del préstamo B realizados en 2015 por importe de 1.613 miles de euros, se han reflejado, debido a un error tipográfico, como pagos por intereses de préstamos subordinados, tanto en la información correspondiente a las liquidaciones intermedias, como en el resumen de las liquidaciones de pagos, cuando en realidad corresponden a pagos por intereses del préstamo B.

- 5 A 31 de diciembre de 2015, el fondo MADRID RESIDENCIAL I ha incumplido el trigger de no reducción del fondo de reserva.

- 5.1 Expliquen por qué no se han cumplido las acciones que se describían en el folleto ante un incumplimiento de los triggers.

No se ha producido un incumplimiento de los triggers de no reducción del fondo de reserva ya que su nivel requerido continua siendo el mismo (80.500 miles de euros). No obstante, como consecuencia de la



situación financiera del Fondo, y tal como aparece previsto en el apartado 3.4.6.2. b) del módulo adicional a la nota de valores del folleto de emisión, en el que se establece el orden de prelación de pagos y se considera al fondo de reserva como un recurso disponible del Fondo para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención exigibles en dicha fecha de pago, se ha producido una utilización del fondo de reserva para hacer frente a los pagos del Fondo, sin que esto signifique que el nivel requerido del fondo de reserva se haya reducido.

Atentamente,

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