



# AHORRO Y

TITULIZACIÓN

**Comisión Nacional del Mercado de Valores**

Marqués de Villamagna, 3

28001 Madrid

Comisión Nacional  
del Mercado de Valores

REGISTRO DE ENTRADA

Nº 2011002986 13/01/2011 15:09



Madrid, a 12 de enero de 2011

**ASUNTO: INFORME FINANCIERO ANUAL DEL EJERCICIO 2009 DE  
AYT.7 PROMOCIONES INMOBILIARIAS I, F.T.A.**

Conforme a la conversación telefónica mantenida el pasado 5 de enero de 2011 adjunto remitimos la información solicitada del fondo AyT.7 Promociones Inmobiliarias I, F.T.A.

Quedamos a su entera disposición para aclaraciones complementarias que pudiera precisar.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

---

D. Luis Miralles García  
Director General  
**Ahorro y Titulización, S.G.F.T., S.A.**



## MEMORIA EXPLICATIVA

**1. Según los datos del Balance el importe de los derechos de crédito del Fondo clasificados como dudosos asciende a 1.179 miles de euros, importe que presenta una corrección por deterioro de 24 miles de euros de los que 17 miles de euros son con cargo al resultado del ejercicio 2009. Las dos primeras cifras figuran en el Activo Corriente. Por otra parte, en el estado financiero S.05.1 C incluido en la Memoria, se desglosan un total de impagados, con antigüedad superior a 3 meses, por importe de 1.179 miles de euros. Al mismo tiempo en dicho cuadro, solo el total de impagados con garantía real y antigüedad superior a 3 meses asciende a 1.826 miles de euros.**

**La tasa de activos dudosos declarada en el cuadro D del estado S.05.1, incluida en la Memoria, es del 3,10%. En el mismo estado S05.1 D se muestra un ratio "0 de morosidad en el escenario inicial, aunque en el Folleto (página 69) se menciona un 0,43 %.**

**Por ello, se solicita que:**

**1.1. Teniendo en cuenta la existencia de plazos de vencimiento de los activos dudosos superiores a 12 meses de acuerdo al estado S.05.1 C. desglose los importes que se clasificarían como Activo Corriente y No Corriente, y tengan en cuenta estos criterios en ejercicios futuros.**

El estado S.01. refleja un importe total de activos dudosos de 1.179 miles de euros clasificados en su totalidad en el Activo No Corriente.

De este importe 127 miles de euros deberían haber estado clasificados como Activo Corriente y 1.052 miles de euros como Activo No corriente.

**1.2. Teniendo en cuenta lo que establece el párrafo 7 de la Norma 23, justifiquen la existencia de un importe de impagados con antigüedad superior a 3 meses con garantía real por un importe de 1.826 miles de euros que supera al saldo total impagados con antigüedad superior a tres meses de acuerdo con la primera tabla del cuadro C del estado S.05.1.**

El cuadro de impagados con antigüedad superior a 3 meses con garantía real debería haber sido el que se adjunta en el Anexo 1, siendo el importe de impagados con antigüedad superior a 3 meses con garantía real el mismo que el reflejado en el estado S.05.1.C.

**1.3. En relación con los derechos de crédito deteriorados como consecuencia de la existencia de impagos, indique de manera individualizada para cada uno de ellos, ordenados y agrupados de acuerdo a la antigüedad del importe vencido e impagado más antiguo de cada operación: a) el importe bruto pendiente, b) antigüedad del importe**



**vencido más antiguo que permanezca impagado, y c) importe de la corrección de valor por deterioro.**

El detalle del importe bruto pendiente, la antigüedad del importe vencido e impagado más antiguo y el importe de la corrección de valor por deterioro de los derechos de crédito deteriorados es el siguiente:

ANTIGÜEDAD DEL IMPORTE VENCIDO E IMPAGADO MAS ANTIGUO	PORCENTAJE DE LA CORRECCIÓN POR DETERIORO	IMPORTE BRUTO PENDIENTE	IMPORTE DE LA CORRECCIÓN POR DETERIORO
Antigüedad entre 3 y 6 meses	2%	156.559,00	3.131,18
Antigüedad entre 6 y 12 meses	2%	28.930,21	578,60
Antigüedad entre 12 y 18 meses	2%	6.902,95	138,06
Antigüedad entre 18 y 24 meses	2%	979.244,18	19.584,88
Antigüedad mayor a 24 meses	2%	7.577,62	151,55
<b>TOTAL</b>		<b>1.179.213,96</b>	<b>23.584,28</b>

**1.4. Respecto al importe de las correcciones de valor por deterioro que se haya determinado (en su caso) considerando otros factores distintos de la morosidad. indique cuáles han sido los criterios e hipótesis utilizados.**

No se ha considerado ningún otro factor distinto de la morosidad para calcular el deterioro de los activos del fondo.

**1.5. Desglose el cálculo de la tasa de activos dudosos declarada en el cuadro D del estado S.05.1 y su conciliación con los impones a que se refiere el punto 1.2 anterior.**

La tasa indicada en el cuadro D del estado S.05.1 asciende a 3,01% cuando debería ser 2,97%. El cálculo de la tasa de dudoso se realiza de la siguiente manera:

$$\text{Tasa Dudoso} = \frac{\text{Saldo pendiente de cobro activos dudosos}}{\text{Saldo pendiente de cobro total activos}}$$

Saldo principal pendiente de cobro activos dudosos: 1.087

Saldo principal pendiente de cobro total de la cartera de activos: 36.655

$$\text{Tasa dudoso} = 1.087 / 36.655 = 2,97\%$$

**1.6. Justifique el importe registrado como tasa de activos dudosos, respecto del escenario inicial, en el estado S.05.1 D y concilie dicha tasa con la que se indica en el folleto informativo.**

La Circular 2/2009 establece que los datos del escenario inicial, se referirán a los previstos en el momento de la constitución del Fondo, y coincidirán con los establecidos en los folletos de emisión. No obstante para el caso concreto de AyT.7 Promociones Inmobiliarias I FTA no existen datos de tasa de activos



dudosos (con impagados de más de 90 días) en los cuadros de morosidad recogidos en el apartado IV.2.1.3.2 del folleto de emisión. El criterio difiere del publicado en la Circular 2/2009 al considerar en folleto como “préstamos con morosidad” como todo préstamo que presente algún impagado desde, al menos, una semana.

**2. En el estado S.05.1 B incluido en la Memoria, se muestra un total de amortizaciones del principal (ordinaria más anticipada) en el ejercicio 2009 de activos titulizados por un importe de 2.784 miles de euros. El importe que se muestra en la nota 6 es de 6.400 miles de euros, mientras que el importe que aparece en el estado de flujos de efectivo como cobros por amortización es de 5.166 miles de euros. Por ello, se solicita:**

**2.1. Concilie el importe de las amortizaciones de derechos de crédito según la nota 6 de la memoria con los cobros por amortización de derechos de crédito declarados en el estado de flujos de efectivo.**

El importe que muestra la amortización en la nota 6 de la memoria debería desglosarse de la siguiente manera:

Saldo 31-12-2008	41.976,00
Amortizaciones	- 5.320,00
Capital activos dudosos	- 1.087,00
<b>Saldo 31-12-2009</b>	<b>35.569,00</b>

A su vez en el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2009 deben realizarse las siguientes correcciones:

La casilla 8110 debería haber sido 1.889, la casilla 8220 debería haber sido -18, la casilla 8240 debería haber sido -339, la casilla 8330 debería haber sido -23 y la casilla 8610 debería haber sido 5.320.

**2.2. Concilie también el importe de las amortizaciones mostrado en el estado S.05.1 B con el reflejado en la nota 6 de la memoria.**

El cuadro S.05.1 B es incorrecto y debería haber sido el siguiente, mostrando como importe total de amortizaciones del principal (ordinaria más anticipada) en el ejercicio 2009 de activos titulizados un importe de 5.320 miles de euros.



S.05.1 CUADRO B

Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada	Situación actual 31/12/2009		Situación cierre anual anterior 31/12/2008	
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200	-4.160	0210	-1.957
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201	-1.160	0211	-1.539
Total importe amortizado acumulado desde el origen del Fondo	0202	-283.208	0212	-277.888
Importe pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo	0203	0	0213	0
<b>Importe pendiente cierre del periodo (2)</b>	<b>0204</b>	<b>36.656</b>	<b>0214</b>	<b>41.976</b>
<b>Tasa amortización anticipada efectiva del periodo</b>	<b>0205</b>	<b>2,34</b>	<b>0215</b>	<b>3,85</b>

(1) En Fondos abiertos, importe de principal pendiente de reembolso en la fecha de presentación de la información de los nuevos activos incorporados en el periodo.

(2) Importe del principal pendiente de reembolso de la totalidad de los activos (incluidas las nuevas incorporaciones del periodo) a fecha del informe

**3. En el estado S.05.2 C incluido en la Memoria no figura importe alguno como amortización de principal en el ejercicio 2009 de los pasivos emitidos, a pesar de que el Balance muestra una disminución de 5.315 miles de euros respecto al año anterior, cifra que coincide con la mostrada tanto en la nota 8.1 como en el estado de flujos de efectivo en concepto de pagos por amortización de valores de titulización. Se solicita:**

**3.1. Conciliar el importe que se presenta en la nota 8.1 con el que aparece en el estado S.05.2 C.**

El cuadro S.05.2 C es incorrecto y debería mostrar en su casilla 7300 el importe correspondiente a la amortización de los pasivos emitidos que asciende a 5.315 miles de euros.

**4. En la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, se indica una repercusión de pérdidas, en los ejercicios 2008 y 2009, por importe de 216 y 261 miles de euros, respectivamente. El saldo total de corrección de pérdidas que aparece en el pasivo del balance al cierre de 2008 y 2009 es de 151 y de 27 miles de euros, respectivamente. Se solicita:**

**4.1. Conciliar los importes registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias de 2008 y 2009 con los que aparecen en el pasivo del balance correspondiente.**

La respuesta a este punto está vinculada al siguiente, por tanto se responden conjuntamente en el apartado 5.1.

**5. El importe de la comisión variable-resultados realizados que se muestra en el balance al cierre del ejercicio 2008 es de 216 miles de euros, en la cuenta de pérdidas y ganancias se registra en 2009 un gasto devengado en concepto de comisión variable por importe de 845 miles de euros, y en el estado de flujos de efectivo aparece que el importe pagado asciende a 309 miles de euro. Sin embargo, el saldo que se muestra en el balance al cierre del ejercicio 2009 es de 339 miles de euros, cuando, aparentemente, debería ser de 752 miles de euros. Se solicita:**



**5.1. Conciliar los distintos importes antes señalados que aparecen registrados en las cuentas anuales de 2009.**

La respuesta a los puntos 4 y 5 anteriores es la siguiente:

A nivel interno, utilizamos dos cuentas contables para reflejar el margen de intermediación del fondo (comisión variable), una de gasto (669010634) y otra de ingreso (769060850).

La contabilidad del fondo la realizamos por entidades cedentes, por lo que en cada cierre contable, utilizamos dichas cuentas contables con el objetivo de que el resultado contable del ejercicio sea nulo para cada una de ellas.

Este fondo tiene cuatro entidades cedentes, y el margen de intermediación se contabiliza de manera individualizada para cada una de ellas. Al tener que llevarse una cuenta individualizada por cedente, los pagos de los márgenes de intermediación también son independientes, dándose la situación que en una fecha de pago todas, alguna o ninguna de las entidades cedentes lleguen a cobrar margen de intermediación.

El saldo que acumulan las cuentas de gasto (669010634) y de ingreso (769060850) a 31 de diciembre es el que se ha volcado en los estados financieros S.01 y S.02., e incluyen tanto la comisión variable pagada de 339 miles de euros como todos los apuntes de cierre contable trimestral que se han tenido que realizar para que el resultado del fondo fuera nulo.

Cuenta Contable	Comentario	Debe	Haber	SaldoActual	
769060850	Pérdidas repercutidas durante el ejercicio		- - 27.499,09	- 27.499,09	
769060850	Devengo cierres contables		- - 233.900,82	- 261.399,91	CELDA 2850 S.02
<hr/>					
Cuenta Contable	Comentario	Debe	Haber	SaldoActual	
669010634	Comisión variable pagada durante el ejercicio		336.812,03	- 336.812,03	
669010634	Devengo cierres contables		507.835,61	- 844.647,64	CELDA 2634 S.02

Y los movimientos registrados a 31/12/2009 como cierre son:

RESULTADO DEL FONDO A 31/12/2009 (apuntes a 31/12/2009 en ambas cuentas)					
Pérdida repercutida	Cedente 1	Devengo Comisión Variable		- 27.499,09	- 27.499,09
Beneficio	Cedente 2	Devengo Comisión Variable	125.105,08	-	125.105,08
Beneficio	Cedente 3	Devengo Comisión Variable	122.303,02	-	122.303,02
Beneficio	Cedente 4	Devengo Comisión Variable	91.207,40	-	91.207,40

A su vez para el ejercicio 2008, el saldo que acumulan las mismas a 31 de diciembre 2008 es el que se ha volcado en los estados financieros S.01 y S.02



Cuenta Contable	Comentario	Debe	Haber	SaldoActual	
769060850	Pérdidas repercutidas durante el ejercicio	-	- 215.981,70	- 215.981,70	CELDA 3850 S.02
Cuenta Contable	Comentario	Debe	Haber	SaldoActual	
669010000	Comisión variable pagada durante el ejercicio	-	-	-	
669010000	Devengo cierres contables	64.680,70	-	64.680,70	CELDA 3634 S.02

Y los movimientos registrados a 31/12/2008 como cierre son:

RESULTADO DEL FONDO A 31/12/2008( apuntes a 31/12/2008 en ambas cuentas)					
Pérdida repercutida	Cedente 1	Devengo Comisión Variable	-	34.550,99	- 34.550,99
Pérdida repercutida	Cedente 2	Devengo Comisión Variable		134.669,13	- 134.669,13
Beneficio	Cedente 3	Devengo Comisión Variable	151.998,36	-	151.998,36
Beneficio	Cedente 4	Devengo Comisión Variable	81.902,46	-	81.902,46



# ANEXO I



Impagados con garantía real (2)	N° de activos	Importe impagado					Principal pendiente no	Deuda Total	Valor garantía (3)	% Deuda / v. Tasación					
		Principal	Intereses ordinarios		Total										
Hasta 1 mes	0770	60	0780	5	0790	3	0800	8	0810	1 937	0820	0830	4 630	0840	41,64%
De 1 a 2 meses	0771	10	0781	3	0791	2	0801	5	0811	397	0821	0831	653	0841	60,80%
De 2 a 3 meses	0772	0	0782	0	0792	0	0802	0	0812	0	0822	0832	0	0842	0,00%
De 3 a 6 meses	0773	0	0783	0	0793	1	0803	0	0813	156	0823	0833	293	0843	53,24%
De 6 a 12 meses	0774	5	0784	2	0794	1	0804	3	0814	29	0824	0834	80	0844	36,26%
De 12 a 18 meses	0775	6	0785	135	0795	89	0805	224	0815	964	0825	0835	2 463	0845	40,36%
De 18 meses a 2 años	0776	0	0786	0	0796	0	0806	0	0816	0	0826	0836	0	0846	
De 2 a 3 años	0777	0	0787	0	0797	0	0807	0	0817	0	0827	0837	0	0847	
Más de 3 años	0778	0	0788	0	0798	0	0808	0	0818	0	0828	0838	0	0848	
<b>Total</b>		<b>84</b>	<b>0785</b>	<b>146</b>	<b>0795</b>	<b>97</b>	<b>0805</b>	<b>243</b>	<b>0815</b>	<b>3573</b>	<b>0825</b>	<b>0835</b>	<b>8 119</b>	<b>0845</b>	<b>43,27%</b>

(2) La distribución de los activos vencidos impagados entre los distintos ramos señalados se realizara en función de la antigüedad de la primera cuota vencida y no cobrada. Los intervalos se entenderán excluido el de inicio e incluido el final (p.e. De 1 a 2 meses, esto es superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses)

