

GESTIÓN DE ~~ACTIVOS~~ **INMULIZADOS** ✦

Grupo CAIXA CATALUNYANCIales
Reg

726 IA

Barcelona, 22 de junio de 2009

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección de Informes Financieros y Contables

Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2009077172 22/06/2009 15:28


Asunto: HIPOCAT 12, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Muy Sr. nuestro,

Por la presente procedemos a dar respuesta a las cuestiones planteadas en su requerimiento de 29 de mayo de 2009 en relación a HIPOCAT 12, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS.

- (i) *En relación al déficit de dotación del Importe Teórico de Amortización especificado en el folleto indique si a la fecha de contestación al presente requerimiento se ha podido retener la cantidad suficiente para cubrir dicho déficit.*

A 15 de junio de 2009, última Fecha de Pago del Fondo, el déficit de Principal Devengado para Amortización de los Bonos y no satisfecho por insuficiencia de fondos fue de 5.902,72 euros por bono de la serie A, un total de 85.376.942,08 euros de déficit.

Este incumplimiento fue comunicado puntualmente a los inversores mediante su publicación en el Boletín Diario de Operaciones de AIAF. Copia del anuncio se remitió a esta Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En caso contrario, y considerando las tasas actuales de morosidad del mercado y la composición de la cartera de activos del Fondo, indique si dicho incumplimiento se estima como temporal o permanente y las consecuencias que en ambos casos se derivarían para los tenedores de los Bonos del Fondo.

Las daciones y adjudicaciones de inmuebles sobre deudas patrimoniales del Fondo de un total de 109.410.466,84 euros, han mermando notablemente la liquidez del Fondo. La venta de los inmuebles proporcionará al Fondo la liquidez suficiente para atender la amortización del bono, motivo por el que estimamos que dicho incumplimiento será temporal no habiendo más consecuencias por este incumplimiento dada la posición de los bonos afectados que disponen de dos series subordinadas de bonos.

- (ii) *En relación al Fondo de Reserva: Conciliación entre el saldo al inicio y al final del ejercicio 2008.*

Ⓢ



El saldo al inicio y al final del ejercicio 2008 del Fondo de Reserva fue de 28.000.000 euros correspondiente con su nivel mínimo de acuerdo con las reglas establecidas en el folleto, ofreciendo un grado de disponibilidad del 100%.

- (iii) *En relación con el Fondo de Reserva: Fecha en la que se produce el incumplimiento relativo al nivel mínimo requerido.*

El primer incumplimiento se produjo en la Fecha de Pago del 16 de marzo de 2009. Incumplimiento que se repitió en la Fecha de Pago del 15 de junio de 2009

- (iv) *En relación con el Fondo de Reserva: Nivel mínimo requerido y grado de disponibilidad conforme a las reglas establecidas en el folleto*

El nivel mínimo requerido del Fondo de Reserva es de 28.000.000 euros, siendo la dotación de las dos últimas Fechas de Pago citadas prácticamente nula (110,82 euros y 80,15 euros respectivamente)

- (v) *En relación al Fondo de Reserva: Justifique porqué en cada fecha de pago no se han dotado las cantidades necesarias para que éste alcance su nivel mínimo.*

El incremento de la morosidad provoca una reducción de los fondos disponibles a la Fecha de Pago, y esta falta de fondos provocó la imposibilidad de dotar al 100% el fondo de reserva requerido.

- (vi) *En relación al Fondo de Reserva Indique si a la fecha de contestación al presente requerimiento se ha restablecido el importe mínimo requerido. En caso contrario, y considerando las tasas actuales de morosidad del mercado y la composición de la cartera de activos del Fondo, indique si dicho incumplimiento se estima como temporal o definitivo y las consecuencias que en ambos casos se derivarían para los tenedores de los Bonos del Fondo.*

A fecha de hoy, el fondo de reserva desde la última Fecha de Pago el 15 de junio de 2009, está prácticamente sin dotar, 80,15 euros (0%) dado que se han efectuado daciones y adjudicaciones de inmuebles sobre deudas patrimoniales de un total de 109.410.466,84 euros, que han seguido mermando la liquidez del Fondo.

La venta de estos activos debería proporcionar al fondo la liquidez suficiente para dotarlo en su nivel mínimo, con lo que debería estimarse como un incumplimiento temporal, si bien de seguir la actual tendencia del mercado inmobiliario de reducción del precio de los inmuebles, este incumplimiento podría derivar en definitivo.

Las consecuencias de este incumplimiento se reflejan en la evolución del porcentaje de mejora de crédito de las distintas series de bonos, tal como se indica a continuación:

Serie	A la emisión	a 31 - 12 - 08	a 31 - 3 - 09	a 15 - 6 - 09
A	11,35%	12,37%	11,15%	12,20%
B	6,95%	7,58%	6,04%	6,60%
C	1,75%	1,91%	0,00%	0,00%
Fondo de Reserva	28.000.000	28.000.000	111	80

Los bonos de la serie D no tienen ninguna mejora de crédito.

La mejora de crédito es el porcentaje del volumen total actual de la emisión que garantiza, en forma de serie subordinada o fondo de reserva, el nominal de los bonos de cada serie.

Esta información, así como el volumen del Fondo de Reserva dotado se publican en el Informe Mensual del fondo que se dirige a los inversores, se pone en conocimiento de esta Comisión Nacional del Mercado de Valores, y se publica en la web de Gestión de Activos Titulizados.

(vii) En relación con la cartera de inmuebles adjudicados del Fondo: Fecha en la que se realizó la adjudicación

Las adjudicaciones contabilizadas a 31 de diciembre de 2008, corresponden todas ellas a adjudicaciones realizadas entre el 11 de junio de 2008 y el 30 de diciembre de 2008.

(viii) En relación con la cartera de inmuebles adjudicados del Fondo: Respecto a la determinación del valor razonable menos los costes de venta deberá indicar: las técnicas de valoración aplicadas; en su caso, la intervención de expertos; las fechas de determinación; así como cualquier otro aspecto que considere relevante.

Para la determinación del valor razonable se utilizan las tasaciones ECO vigentes en el momento de la adjudicación, deduciéndose un 10% del mismo valor de la tasación como estimación de los costes de venta. Valor considerado prudente conjuntamente con los auditores del Fondo.

(ix) En relación con la cartera de inmuebles adjudicados del Fondo: Fecha en la que se estima se realizará la venta

En vista del proceso iniciado para la comercialización de los inmuebles y la situación actual del mercado inmobiliario, estimamos que las ventas podrán realizarse al inicio del cuarto trimestre de este mismo año.

(x) En relación con la cartera de inmuebles adjudicados del Fondo: Titular de los activos adjudicados, diferenciando, en su caso, si se ha registrado a nombre del administrador de los activos del Fondo o, del propia Fanda.

La titularidad de los activos adjudicados o en dación es del Fondo, si bien están registrados a nombre del administrador de los activos del Fondo

Confiamos en que esta información ayude a mejorar la facilitada en las cuentas anuales en el sentido manifestado en su requerimiento.



Muy cordialmente,

Carles Fruns Moncunill
Director General