

Subdirector – Inform. Financ. y Corp.

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Edison, 4
28006 Madrid

Madrid, 23 de enero de 2017

Muy señor nuestro:

En contestación a su escrito de fecha 29 de diciembre de 2016 en relación con la información contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2015 y en los informes financieros correspondientes al segundo semestre de dicho ejercicio de FTPYME BANCAJA 6 Fondo de Titulización de Activos, en el que nos requieren la remisión de determinada información, les comunicamos:

1. Nota 4. Cuentas anuales 2015. Correcciones de valor de los derechos de crédito por deterioro

El cálculo de las correcciones de valor originadas por el riesgo de crédito se hace según la Norma 13ª de la Circular 2/2009. Para aquellos derechos de crédito dudosos por razón de morosidad se calculan pérdidas por deterioro según el tipo de bien en garantía y el tiempo transcurrido desde el vencimiento de la primera cuota impagada. Para cada derecho de crédito dudoso con garantía de hipoteca inmobiliaria, se calcula la Deuda Total y el Valor de la Garantía según el tipo de bien –apartado b) del punto 8 de la norma 13ª- y, a la diferencia entre Deuda y Garantía, caso de ser positiva, se provisiona por deterioro según el porcentaje definido en el apartado a) del punto 8 de la norma 13ª. Para el resto de los derechos de crédito dudosos la provisión por deterioro se lleva cabo según el porcentaje definido en el apartado a) del punto 8 de la norma 13ª, salvo en el caso de derechos de crédito dudosos con garantías pignoratias que la provisión se lleva a cabo aplicando los criterios del punto 9 de la misma norma. La Sociedad no ha dispuesto de evidencias objetivas adicionales sobre el valor de los activos por lo que no ha efectuado ajustes a lo previsto los apartados 8 y 9 de la Norma 13ª y, en consecuencia, no se incluye el desglose previsto en el apartado 10 de dicha Norma.

En concreto, para el fondo FTPYME BANCAJA 6 FTA, de las 312 operaciones clasificadas como dudosas a 31.12.2015, únicamente se provisionan por deterioro 107, de las cuales, 4 por ser el valor de la garantía inferior a la deuda total de las mismas y 103 sin garantía especial o con garantías pignoratias dinerarias. La suma de esas provisiones por deterioro ascendió a 9.820 mil euros.

En los cuadros siguientes, se amplía el detalle de las correcciones de valor por deterioro registradas a 31.12.2015:

Fondo		FTPYME BANCAJA 6 FTA		31.12.2015		
Derechos de crédito dudosos						
Detalle correcciones valor deterioro						
(Miles €)						
Derechos de crédito con garantía hipotecaria inmobiliaria rango primera	Riesgo dudosos	Valor tasación garantía	Valor garantía Norma 13ª 8 b)	Porcentaje corrección Norma 13ª 8 a)	Deterioro	
Porcentajes Cobertura por calendario de morosidad						
• Hasta 6 meses	2.321	10.428	7.482	25%	0	
• Más de 6 meses, sin exceder de 9	136	1.021	702	50%	0	
• Más de 9 meses, sin exceder de 12	1.129	3.214	2.143	75%	0	
• Más de 12 meses	40.620	109.150	75.094	100%	9.820	
Total	44.207	123.814	85.422		9.820	

Fondo		FTPYME BANCAJA 6 FTA		31.12.2015		
Derechos de crédito dudosos						
Detalle correcciones valor deterioro						
(Miles €)						
Derechos de crédito por tipo garantía	Riesgo dudosos	Valor tasación garantía	Porcentaje corrección Norma 13ª 8 b)	Valor garantía	Riesgo exceso valor garantía	Deterioro (aplicación Norma 13ª 8 a)
Hipoteca inmobiliaria rango primera						
• Vivienda terminada habitual (incluye anejos)	9.122	25.997	80%	20.751	0	0
• Fincas rústicas, oficinas, locales, naves polivalentes	19.194	75.074	70%	52.432	0	0
• Vivienda terminada (resto)	2.730	7.988	60%	4.743	40	40
• Resto activos inmobiliarios	4.038	14.754	50%	7.496	657	657
Sin garantía especial o garantías personales terceros	8.924	0	-	0	8.924	8.924
Dinerarias	199	0	-	n.d	199	199
Total	44.207	123.814		85.422	9.820	9.820

2. Información relativa a la tasa de morosidad, ratio de mora y tasa de activos dudosos

2.1.i) Metodologías de cálculo

La tasa de morosidad se calcula como la división entre a) el saldo vivo de principal de los derechos de crédito con impagos superiores a 3 meses, considerando como fecha para el cálculo la del importe vencido más antiguo que permanezca impagado, y b) el saldo vivo de principal de la cartera de derechos de crédito.

La tasa de activos dudosos se calcula como la división entre a) el saldo vivo de principal de los derechos de crédito con impagos superiores a 3 meses, los dudosos subjetivos –entendidos como aquellos que comunica el cedente/administrador de los derechos de crédito, aquellos que habiendo tenido impagos superiores a 3 meses no se han puesto al corriente de pago-, y, por efecto arrastre, el saldo vivo de principal de los derechos de crédito de todas las operaciones de un mismo deudor con impagos superiores a 3 meses cuando sean superiores al 25% de los importes pendientes de cobro, y b) el saldo vivo de principal de la cartera de derechos de crédito.

En las cuentas anuales se informa adicionalmente de la tasa de morosidad en fecha de elaboración de las mismas, cierre de febrero, denominándose Ratio de Mora (en las cuentas anuales del ejercicio 2016 se denominará Tasa de Morosidad, para evitar una posible confusión).

Las fórmulas de cálculo de la tasa de morosidad y tasa de activos dudosos son las siguientes:

$$Tasa\ de\ morosidad = \frac{Saldo\ Vivo\ de\ Principal\ de\ Impagos\ >\ 3\ meses}{Saldo\ Vivo\ de\ Principal}$$

$$Tasa\ de\ activos\ dudosos = \frac{Saldo\ Vivo\ de\ Principal\ de\ (Impagos\ >\ 3\ meses,\ subjetivos,\ efecto\ arrastre)}{Saldo\ Vivo\ de\ Principal}$$

Cálculos para la obtención de los ratios, según la información de saldos de la nota 4 de la memoria y el cuadro C del estado S.05.1:

$$Tasa\ de\ morosidad = \frac{42.943\ miles}{119.834\ miles} = 35,84\%$$

$$Tasa\ de\ activos\ dudosos = \frac{43.737\ miles}{119.834\ miles} = 36,50\%$$

En la revisión realizada para dar respuesta a este requerimiento de información, hemos detectado un error en el cálculo de la Tasa de Activos Dudosos que se publicó en las cuentas anuales, 33,69%, siendo el dato correcto 36,50%.

2.1.ii Uso de cada ratio por parte de los administradores de la sociedad gestora

En general, estas tasas nos permiten medir y analizar la evolución de la morosidad de las carteras. Atendiendo, en la tasa de morosidad, exclusivamente a criterios temporales y en la tasa de activos dudosos a criterios más amplios y, por lo tanto, ofreciendo una visión más prudente del riesgo, siendo informada en los Estados Públicos en el cuadro D del estado S.05.1.

La morosidad se utiliza, con diferentes tratamientos y ratios, copiosamente, en la administración del Fondo de acuerdo con los términos del mismo, siendo lo más significativo:

- El importe del saldo vivo de principal de los derechos de créditos con impago por un periodo igual o superior a 18 meses (en los términos del Fondo se denominan “Dudosos”) da lugar en cada fecha de pago a una sobre-amortización de los Bonos de las Series A1, A2, A3(G), B y C (en 2015 las Series A1 y A2 estaban ya totalmente reembolsadas), al no ser incluido dentro del saldo vivo de los derechos de crédito para el cálculo de amortización a efectuar:

Retención para Amortización en una cantidad igual a la diferencia positiva existente a la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente entre (i) la suma del Saldo de Principal Pendiente de los Bonos de las Series A1, A2, A3(G), B y C, incrementado en el importe pendiente de reembolsar al Estado por las ejecuciones del Aval del Estado para la amortización de la Serie A3(G) y (ii) el Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos.

- Se tiene en cuenta para determinar si la amortización de las Series que integran la Clase A se efectúa a prorrata:

Aplicación excepcional a prorrata de la Clase A (“Amortización a Prorrata de la Clase A”): Si no se hubiera producido la amortización de la Serie A1 y/o de la Serie A2 en su totalidad se interrumpirá el orden de aplicación del apartado 2.1 anterior en caso de que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente la proporción entre (i) el Saldo Vivo de los Préstamos no Morosos, incrementado en el importe de los ingresos percibidos por el reembolso del principal de los Préstamos durante el Periodo de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, y (ii) la suma del Saldo de Principal Pendiente de la Clase A y del importe pendiente de reembolsar al Estado por las ejecuciones del Aval para la amortización de la Serie A3(G), fuera inferior o igual a 1,05.

- Se tiene en cuenta como una de las condiciones para proceder a la amortización a prorrata de la Clase A y de las Series B, y/o C:

Para proceder a la amortización de la Serie B, que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente ii) el Saldo Vivo de los Préstamos Morosos no exceda del 1,25% del Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos.

Para proceder a la amortización de la Serie C, que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente ii) el Saldo Vivo de los Préstamos Morosos no exceda del 1,00% del Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos.

- Se tiene en cuenta como una de las condiciones para no reducir el Fondo de Reserva:

El Fondo de Reserva Requerido no se reducirá en la Fecha de Pago que corresponda y permanecerá en el importe del Fondo de Reserva Requerido en la Fecha de Pago precedente, cuando en la Fecha de Pago concorra cualquiera de las circunstancias siguientes i) Que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el importe a que ascienda el Saldo Vivo de los Préstamos Morosos fuera superior al 1,00% del Saldo Vivo de los Préstamos no Dudosos.

- Se tiene en cuenta en postergación del pago de intereses de las Series B, y C según aplicación de los Fondos Disponibles en cada Fecha de Pago conforme al Orden de Prelación de Pagos:

4º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B salvo postergación de este pago al 7º lugar en el orden de prelación. Se procederá a la postergación de este pago al 7º lugar cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente el Saldo Vivo acumulado de los Préstamos Dudosos, computándose éste por el importe del Saldo Vivo a la fecha de clasificación del Préstamo Dudoso, desde la constitución del Fondo fuera superior al 5,75% del Saldo Vivo inicial de los Préstamos en la constitución del Fondo y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A1, de la Serie A2 y de la Serie A3(G) y el reembolso del importe debido al Estado por ejecuciones del Aval del Estado para la amortización de la Serie A3(G) y no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.

5º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C salvo postergación de este pago al 8º lugar en el orden de prelación. Se procederá a la postergación de este pago al 8º lugar cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente el Saldo Vivo acumulado de los Préstamos Dudosos, computándose éste por el importe del Saldo Vivo a la fecha de clasificación del Préstamo Dudoso, desde la constitución del Fondo fuera superior al 3,75% del Saldo Vivo inicial de los Préstamos en la constitución del Fondo y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A1, de la Serie A2, de la Serie A3(G) y de la Serie B y el reembolso del importe debido al Estado por ejecuciones del Aval del Estado para la amortización de la Serie A3(G) y no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.

3. Tipos de interés medio, máximo y mínimo de los derechos de crédito

En la nota 4 de la memoria se muestran los tipos efectivos de la cartera aplicados durante el ejercicio de los derechos de crédito.

En el Estado S.05.5.E están incluidos adicionalmente aquellos derechos de crédito totalmente vencidos e impagados. Son éstos últimos los que generan la discrepancia al estar clasificados en rangos situados entre 5,5%-8,49% de tipo de interés nominal.

4. Conciliación de la información sobre dudosos desglosada en la nota 4 de la memoria con el cuadro C del estado S.05.1

El importe de los activos clasificados como dudosos, adicionalmente a aquellos que presentan algún impago de antigüedad superior a 3 meses, incluye los dudosos subjetivos, el efecto arrastre y aquellos préstamos que en algún momento de su vida tuvieron impagos superiores a 3 meses y no se pusieron al corriente de pago posteriormente.

Dudosos en Balance :44.207 miles de euros (incluye los 469 miles de euros de intereses devengados)

Morosos > 3m: 42.943 miles de euros (saldo de principal)

Existen 15 operaciones clasificadas como dudosas subjetivas con impagos con antigüedad inferior a 3 meses por importe de 794 miles de euros de principal que explican la diferencia entre ambas cifras.

Fondo FTPYME BANCAJA 6 FTA				31.12.2015		
Derechos de crédito dudosos						
Conciliación información						
(Miles €)						
				Principal	Intereses	Deuda
		vencido	pendiente	total	ordinarios	total
		impagado	vencer			
• Morosidad impago antigüedad > 3 meses	1	22.635	20.308	42.943	468	43.412
• Subjetivos y efecto arrastre	2	19	775	794	1	795
Total		22.654	21.083	43.737	469	44.207
1 Según cuadro C del estado S.05.1						
2 No figura en el desglose del cuadro C de S.05.1						

Finalmente, tomamos la debida nota de sus indicaciones del apartado 5 de su escrito, respecto de la información a tener en cuenta en la formulación de las cuentas anuales y el informe público semestral en cierres futuros.

Atentamente,

Mario Masiá Vicente

Director General