

*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 MBS BANCAJA 4 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 dudoso, 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. 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 al apartado 8 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 MBS BANCAJA 4 FTA, de las 724 operaciones clasificadas como dudosas a 31.12.2015, únicamente se provisionan por deterioro 47 por ser el valor de la garantía inferior a la deuda total de las mismas. La suma de esas provisiones por deterioro ascendieron a 540mil euros.

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

Fondo MBS BANCAJA 4 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 de Cobertura por calendario de morosidad						
• Hasta 6 meses	3.822	13.432	9.741	25%	0	
• Más de 6 meses, sin exceder de 9	2.994	10.848	7.790	50%	2	
• Más de 9 meses, sin exceder de 12	3.165	10.675	7.798	75%	0	
• Más de 12 meses	46.698	124.215	90.203	100%	538	
<b>Total</b>	<b>56.679</b>	<b>159.170</b>	<b>115.532</b>		<b>540</b>	

Fondo MBS BANCAJA 4 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)	33.098	88.589	80%	70.760	70	70
• Fincas rústicas, oficinas, locales, naves polivalentes	7.446	24.058	70%	16.802	35	35
• Vivienda terminada (resto)	16.135	46.522	60%	27.970	438	435
• Resto activos inmobiliarios	0	0	50%	0	0	0
<b>Total</b>	<b>56.679</b>	<b>159.170</b>		<b>115.532</b>	<b>543</b>	<b>540</b>

## **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:

$$Tasa\ de\ morosidad = \frac{52.369\ miles}{666.784\ miles} = 7,86\%$$

$$Tasa\ de\ activos\ dudosos = \frac{56.386\ miles}{666.784\ miles} = 8,46\%$$

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, 7,59%, siendo el dato correcto 8,46%.

## **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, B, C y D (en 2015 la Serie A1 estaba ya totalmente reembolsada), al no ser incluido dentro del saldo vivo de los derechos de crédito para el cálculo de amortización a efectuar:

*La 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 las Series A1, A2, A3, B, C y D y (ii) el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.*

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

*Amortización a Prorrata de la Clase 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 Hipotecarios no Morosos, incrementado en el importe de los ingresos percibidos por el reembolso del principal de los Préstamos Hipotecarios 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, fuera inferior o igual a 1.*

- 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, C y/o D:

*Para proceder a la amortización de la Serie B, que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente: ii) que el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos no exceda del 1,25% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios 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) que el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos no exceda del 1,00% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.*

*Para proceder a la amortización de la Serie D, que en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente ii) que el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios Morosos no exceda del 0,75% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios 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 Hipotecarios Morosos fuera superior al 1,00% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios no Dudosos.*

- Se tiene en cuenta en postergación del pago de intereses de las Series B, C y D 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 8º lugar en el orden de prelación cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente el Saldo Vivo acumulado de los Préstamos Hipotecarios Dudosos desde la constitución del Fondo fuera superior al 9,00% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios a la constitución del Fondo y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Clase A (Series A1, A2 y A3) o 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 9º lugar en el orden de prelación cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente el Saldo Vivo acumulado de los Préstamos Hipotecarios Dudosos desde la constitución del Fondo fuera superior al 7,40% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios a la constitución del Fondo y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Clase A (Series A1, A2 y A3) y de la Serie B o no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.*

*6º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie D salvo postergación de este pago al 10º lugar en el orden de prelación cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente el Saldo Vivo acumulado de los Préstamos Hipotecarios Dudosos desde la constitución del Fondo fuera superior al 5,70% del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios a la constitución del Fondo y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Clase A (Series A1, A2 y A3), de la Serie B y de la Serie C o no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.*

### **3. 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: 56.679 miles de euros (incluye los 293 miles de euros de intereses devengados)

Morosos > 3m: 52.369 miles de euros (saldo de principal)

Existen 73 operaciones clasificadas como dudosas por impagos con antigüedad inferior a 3 meses por importe de 4.014 miles de euros de principal que explican la diferencia entre ambas cifras.

Fondo MBS BANCAJA 4 FTA		31.12.2015					
Derechos de crédito dudosos							
Conciliación información							
(Miles €)							
				Principal	Intereses	Deuda	
		vencido impagado	pendiente vencer	total	ordinarios	total	
•	Morosidad impago antigüedad > 3 meses	1	13.688	38.682	52.370	293	52.663
•	Subjetivos y efecto arrastre	2	59	3.955	4.014	2	4.016
	<b>Total</b>		<b>13.747</b>	<b>42.638</b>	<b>56.384</b>	<b>295</b>	<b>56.679</b>
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