

VALENCIA HIPOTECARIO 4 Fondo de Titulización de Activos



Informe resumen

Fecha: 30/09/2009  
Divisa: EUR

Fecha constitución  
21/12/2007

NIF  
V85305464  
Sociedad Gestora  
Europea de Titulización, S.G.F.T

Originador/Cedente Activos  
Banco de Valencia

Administrador Activos  
Banco de Valencia

Directores Emisión Bonos  
Bancaja  
Deutsche Bank

Entidad Suscriptora  
Banco de Valencia

Agente Pago Bonos  
Bancaja

Mercado Negociación  
AIAF Mercado de Renta Fija

Registro Contable Bonos  
Iberclear

Cuenta Tesorería  
Banco Popular Español S.A

Préstamo Gastos Iniciales  
Banco de Valencia

Permuta Intereses  
Banco de Valencia

Depositorio Activos  
Banco de Valencia

Audidores Fondo  
Ernst&Young

Garantía Cuenta Tesorería  
Bancaja

Valores emitidos: Bonos de Titulización

| Emisión de Bonos        |                           |                                                    |                              |                                                       |                                                                  |                                                |                                                                                    |                                 |             |
|-------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| Serie<br>Código ISIN    | Fecha emisión<br>Nº bonos | Nominal<br>(Unitario Bono / Total Serie / %Factor) |                              | Clase de interés<br>Índice y márgen<br>Fechas de Pago | Tipo de Interés<br>próximo cupón                                 | Amortización                                   |                                                                                    | Calificación<br>Fitch / Moody's |             |
|                         |                           | Actual                                             | Inicial                      |                                                       |                                                                  | Vencimiento Final<br>(legal) / frecuencia      | Próxima                                                                            | Actual                          | Inicial     |
| Serie A<br>ES0382717009 | 27/12/2007<br>8.834       | 88.662,13<br>783.241.256,42<br>88,66%              | 100.000,00<br>883.400.000,00 | Variable<br>Euribor 3M+0,400%<br>20.Ene/Abr/Jul/Oct   | 1,3690%<br>20/10/2009<br>310,189387 Bruto<br>254,355297 Neto     | 20/04/2046<br>Trimestral<br>20.Ene/Abr/Jul/Oct | A Determinar<br>"Pass-Through"                                                     | AAA<br>Aaa                      | AAA<br>Aaa  |
| Serie B<br>ES0382717017 | 27/12/2007<br>428         | 100.000,00<br>42.800.000,00<br>100,00%             | 100.000,00<br>42.800.000,00  | Variable<br>Euribor 3M+0,700%<br>20.Ene/Abr/Jul/Oct   | 1,6690%<br>20/10/2009<br>426,522222 Bruto<br>349,748222 Neto     | 20/04/2046<br>Trimestral<br>20.Ene/Abr/Jul/Oct | A Determinar<br>"Pass-Through"<br>Secuencial /<br>Prorrata según<br>circunstancias | A-<br>Aa3                       | A<br>Aa3    |
| Serie C<br>ES0382717025 | 27/12/2007<br>238         | 100.000,00<br>23.800.000,00<br>100,00%             | 100.000,00<br>23.800.000,00  | Variable<br>Euribor 3M+1,100%<br>20.Ene/Abr/Jul/Oct   | 2,0690%<br>20/10/2009<br>528,744444 Bruto<br>433,570444 Neto     | 20/04/2046<br>Trimestral<br>20.Ene/Abr/Jul/Oct | A Determinar<br>"Pass-Through"<br>Secuencial /<br>Prorrata según<br>circunstancias | BB<br>Baa3                      | BBB<br>Baa3 |
| Serie D<br>ES0382717033 | 27/12/2007<br>285         | 100.000,00<br>28.500.000,00<br>100,00%             | 100.000,00<br>28.500.000,00  | Variable<br>Euribor 3M+4,000%<br>20.Ene/Abr/Jul/Oct   | 4,9690%<br>20/10/2009<br>1.269,855556 Bruto<br>1.041,281556 Neto | 20/04/2046<br>Trimestral<br>20.Ene/Abr/Jul/Oct | A Determinar<br>Por reducción<br>Fondo Reserva                                     | CC/RR4<br>C                     | CCC<br>C    |
| Total                   |                           | 878.341.256,42                                     | 978.500.000,00               |                                                       |                                                                  |                                                |                                                                                    |                                 |             |

| Vida media y amortización final (en años) estimadas según diferentes hipótesis de % de tasa constante de amortización anticipada o prepago (TACP) |                             |                          |       |            |            |            |            |            |            |            |            |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|
|                                                                                                                                                   |                             | % TACP Mensual           |       | 0,17       | 0,34       | 0,51       | 0,69       | 0,87       | 1,06       | 1,25       | 1,44       |  |
|                                                                                                                                                   |                             | % TACP Anual equivalente |       | 2,00       | 4,00       | 6,00       | 8,00       | 10,00      | 12,00      | 14,00      | 16,00      |  |
| Serie A                                                                                                                                           | Con amortización opcional * | Vida media               | Años  | 10,95      | 9,07       | 7,64       | 6,52       | 5,66       | 4,95       | 4,39       | 3,94       |  |
|                                                                                                                                                   |                             | Amort. final             | Años  | 23,32      | 20,57      | 18,07      | 15,82      | 14,06      | 12,32      | 11,06      | 10,06      |  |
|                                                                                                                                                   |                             |                          | Fecha | 20/01/2033 | 22/04/2030 | 20/10/2027 | 21/07/2025 | 20/10/2023 | 20/01/2022 | 20/10/2020 | 21/10/2019 |  |
|                                                                                                                                                   | Sin amortización opcional * | Vida media               | Años  | 11,35      | 9,53       | 8,13       | 7,02       | 6,14       | 5,42       | 4,84       | 4,34       |  |
|                                                                                                                                                   |                             | Amort. final             | Años  | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      |  |
|                                                                                                                                                   |                             |                          | Fecha | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 |  |
| Serie B                                                                                                                                           | Con amortización opcional * | Vida media               | Años  | 16,95      | 14,34      | 12,22      | 10,50      | 9,16       | 8,03       | 7,14       | 6,42       |  |
|                                                                                                                                                   |                             | Amort. final             | Años  | 23,32      | 20,57      | 18,07      | 15,82      | 14,06      | 12,32      | 11,06      | 10,06      |  |
|                                                                                                                                                   |                             |                          | Fecha | 20/01/2033 | 22/04/2030 | 20/10/2027 | 21/07/2025 | 20/10/2023 | 20/01/2022 | 20/10/2020 | 21/10/2019 |  |
|                                                                                                                                                   | Sin amortización opcional * | Vida media               | Años  | 17,72      | 15,22      | 13,16      | 11,46      | 10,08      | 8,94       | 7,99       | 7,20       |  |
|                                                                                                                                                   |                             | Amort. final             | Años  | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      |  |
|                                                                                                                                                   |                             |                          | Fecha | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 |  |
| Serie C                                                                                                                                           | Con amortización opcional * | Vida media               | Años  | 16,95      | 14,34      | 12,22      | 10,50      | 9,16       | 8,03       | 7,14       | 6,42       |  |
|                                                                                                                                                   |                             | Amort. final             | Años  | 23,32      | 20,57      | 18,07      | 15,82      | 14,06      | 12,32      | 11,06      | 10,06      |  |
|                                                                                                                                                   |                             |                          | Fecha | 20/01/2033 | 22/04/2030 | 20/10/2027 | 21/07/2025 | 20/10/2023 | 20/01/2022 | 20/10/2020 | 21/10/2019 |  |
|                                                                                                                                                   | Sin amortización opcional * | Vida media               | Años  | 17,72      | 15,22      | 13,16      | 11,46      | 10,08      | 8,94       | 7,99       | 7,20       |  |
|                                                                                                                                                   |                             | Amort. final             | Años  | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      |  |
|                                                                                                                                                   |                             |                          | Fecha | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 |  |
| Serie D                                                                                                                                           | Con amortización opcional * | Vida media               | Años  | 18,63      | 15,97      | 13,75      | 11,89      | 10,45      | 9,14       | 8,17       | 7,38       |  |
|                                                                                                                                                   |                             | Amort. final             | Años  | 23,32      | 20,57      | 18,07      | 15,82      | 14,06      | 12,32      | 11,06      | 10,06      |  |
|                                                                                                                                                   |                             |                          | Fecha | 20/01/2033 | 22/04/2030 | 20/10/2027 | 21/07/2025 | 20/10/2023 | 20/01/2022 | 20/10/2020 | 21/10/2019 |  |
|                                                                                                                                                   | Sin amortización opcional * | Vida media               | Años  | 23,51      | 22,22      | 21,25      | 20,52      | 19,96      | 19,52      | 19,17      | 18,89      |  |
|                                                                                                                                                   |                             | Amort. final             | Años  | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      | 33,08      |  |
|                                                                                                                                                   |                             |                          | Fecha | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 | 20/10/2042 |  |

\* Ejercicio de amortización anticipada opcional cuando el saldo vivo de los activos titulizados sea inferior al 10% del saldo vivo inicial.  
Hipótesis de morosidad y fallos de los activos titulizados: 0%.

Mejora de crédito y otras operaciones financieras

| Mejora crediticia (MC) |        |                |        |              |                       |
|------------------------|--------|----------------|--------|--------------|-----------------------|
|                        |        | Actual         | % MC   | A la emisión |                       |
|                        |        |                |        |              | % MC                  |
| Serie A                | 89,17% | 783.241.256,42 | 11,19% | 90,28%       | 883.400.000,00 10,01% |
| Serie B                | 4,87%  | 42.800.000,00  | 6,15%  | 4,37%        | 42.800.000,00 5,51%   |
| Serie C                | 2,71%  | 23.800.000,00  | 3,35%  | 2,43%        | 23.800.000,00 3,00%   |
| Serie D                | 3,24%  | 28.500.000,00  |        | 2,91%        | 28.500.000,00         |
| Emisión de Bonos       |        | 878.341.256,42 |        |              | 978.500.000,00        |
| Fondo de Reserva       | 3,35%  | 28.500.000,00  |        | 3,00%        | 28.500.000,00         |

Otras operaciones financieras (actual)

| Activo                           |            | Saldo          | Interés |
|----------------------------------|------------|----------------|---------|
| Cuenta de Tesorería              |            | 103.005.223,98 | 0,969%  |
| Ppales. cobrados ptes de ingreso |            | 66.697,43      |         |
| Ints. cobrados ptes de ingreso   |            | 30.182,06      |         |
| Pasivo                           | Disponible | Saldo          | Interés |
| Préstamo Gastos Iniciales        |            | 332.288,95     | 2,969%  |
| Depósito en garantía permuta     | Importe    | Depositado     |         |
| COG *                            | 0,00       |                |         |
| Efectivo                         |            | 60.470.000,00  |         |
| Valores                          |            | 0,00           |         |

\* Cantidad Objeto de Garantía a favor del Fondo

VALENCIA HIPOTECARIO 4 Fondo de Titulización de Activos



Informe resumen

Fecha: 30/09/2009  
Divisa: EUR

Fecha constitución  
21/12/2007

NIF  
V85305464

Sociedad Gestora  
Europea de Titulización, S.G.F.T

Originador/Cedente Activos  
Banco de Valencia

Administrador Activos  
Banco de Valencia

Directores Emisión Bonos  
Bancaja  
Deutsche Bank

Entidad Suscriptora  
Banco de Valencia

Agente Pago Bonos  
Bancaja

Mercado Negociación  
AIAP Mercado de Renta Fija

Registro Contable Bonos  
Iberclear

Cuenta Tesorería  
Banco Popular Español S.A

Préstamo Gastos Iniciales  
Banco de Valencia

Permuta Intereses  
Banco de Valencia

Depositario Activos  
Banco de Valencia

Audidores Fondo  
Ernst&Young

Garantía Cuenta Tesorería  
Bancaja

Activos titulizados: Préstamos hipotecarios vivienda (CTHs)

| General                                                                    |                |                   |  |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|--|
|                                                                            | Actual         | A la constitución |  |
| Número                                                                     | 6.491          | 6.925             |  |
| Principal                                                                  |                |                   |  |
| Pendiente vencimiento                                                      | 840.397.273,65 | 950.017.636,63    |  |
| Medio                                                                      | 129.471,16     | 137.186,66        |  |
| Mínimo                                                                     | 269,34         | 47.033,14         |  |
| Máximo                                                                     | 486.457,47     | 494.595,53        |  |
| Interés nominal                                                            |                |                   |  |
| Medio ponderado                                                            | 3,71%          | 5,11%             |  |
| Mínimo                                                                     | 1,72%          | 3,72%             |  |
| Máximo                                                                     | 7,82%          | 7,17%             |  |
| Vencimiento final                                                          |                |                   |  |
| Media ponderada (meses)                                                    | 294            | 310               |  |
| Mínimo                                                                     | 05/11/2009     | 05/01/2009        |  |
| Máximo                                                                     | 05/07/2042     | 05/07/2042        |  |
| Índice de referencia (distribución por principal pendiente de vencimiento) |                |                   |  |
| EURIBOR/MIBOR a 6 meses                                                    | 0,06%          | 0,08%             |  |
| EURIBOR/MIBOR a 1 año                                                      | 0,40%          | 0,46%             |  |
| EURIBOR/MIBOR a 1 año (M. Hipotecario)                                     | 99,54%         | 99,46%            |  |

| Principal pendiente de vencimiento / valor tasación (P/VT) |           |        |                   |        |
|------------------------------------------------------------|-----------|--------|-------------------|--------|
|                                                            | Actual    |        | A la constitución |        |
|                                                            | % Cartera | % P/VT | % Cartera         | % P/VT |
| 0,01 - 10%                                                 | 0,09      | 7,24   | 0,03              | 8,06   |
| 10,01 - 20%                                                | 1,09      | 16,06  | 0,76              | 16,88  |
| 20,01 - 30%                                                | 2,95      | 25,86  | 2,27              | 26,01  |
| 30,01 - 40%                                                | 5,32      | 35,56  | 4,78              | 35,61  |
| 40,01 - 50%                                                | 9,46      | 45,71  | 7,94              | 45,67  |
| 50,01 - 60%                                                | 13,32     | 55,40  | 12,60             | 55,35  |
| 60,01 - 70%                                                | 18,37     | 65,21  | 17,59             | 65,26  |
| 70,01 - 80%                                                | 32,59     | 74,90  | 37,17             | 76,29  |
| 80,01 - 90%                                                | 5,64      | 85,50  | 5,33              | 85,58  |
| 90,01 - 100%                                               | 11,17     | 95,20  | 11,52             | 96,58  |
| Medio ponderado                                            |           | 66,39  |                   | 68,55  |
| Mínimo                                                     |           | 0,31   |                   | 7,75   |
| Máximo                                                     |           | 98,72  |                   | 100,00 |

| Amortización anticipada |            |                 |                 |                  |           |
|-------------------------|------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------|
|                         | Mes actual | Últimos 3 meses | Últimos 6 meses | Últimos 12 meses | Histórica |
| Tasa mensual constante  | 0,12%      | 0,20%           | 0,26%           | 0,31%            | 0,38%     |
| Tasa anual equivalente  | 1,43%      | 2,34%           | 3,09%           | 3,61%            | 4,51%     |

| Distribución geográfica |        |                   |
|-------------------------|--------|-------------------|
|                         | Actual | A la constitución |
| Andalucía               | 4,62%  | 4,61%             |
| Aragón                  | 5,46%  | 5,14%             |
| Canarias                | 0,01%  | 0,01%             |
| Cantabria               | 0,01%  | 0,01%             |
| Castilla y León         | 0,06%  | 0,06%             |
| Castilla-La Mancha      | 0,79%  | 0,80%             |
| Cataluña                | 4,77%  | 4,67%             |
| Comunidad Valenciana    | 61,07% | 61,81%            |
| Extremadura             | 0,06%  | 0,05%             |
| Islas Baleares          | 3,62%  | 3,56%             |
| La Rioja                | 1,19%  | 1,09%             |
| Madrid                  | 4,62%  | 4,99%             |
| Murcia                  | 11,92% | 11,50%            |
| Navarra                 | 1,76%  | 1,66%             |
| País Vasco              | 0,05%  | 0,04%             |

| Morosidad actual     |                   |                        |              |       |              |        |                           |                |        |                                |
|----------------------|-------------------|------------------------|--------------|-------|--------------|--------|---------------------------|----------------|--------|--------------------------------|
| Antigüedad           | Número de activos | Deuda vencida impagada |              |       |              |        | Deuda pendiente de vencer | Deuda total    |        | % Deuda Total / Valor tasación |
|                      |                   | Principal              | Intereses    | Otros | Total        | %      |                           |                | %      |                                |
| Impagados            |                   |                        |              |       |              |        |                           |                |        |                                |
| De > 0 a ≤ 1 Mes     | 240               | 76.396,22              | 88.751,21    | 0,00  | 165.147,43   | 3,75   | 32.690.017,93             | 32.855.165,36  | 22,58  | 63,96                          |
| De > 1 a ≤ 2 Meses   | 151               | 101.875,24             | 135.399,37   | 0,00  | 237.274,61   | 5,39   | 21.949.895,96             | 22.187.170,57  | 15,25  | 66,83                          |
| De > 2 a ≤ 3 Meses   | 179               | 157.764,45             | 271.700,49   | 0,00  | 429.464,94   | 9,76   | 26.151.142,70             | 26.580.607,64  | 18,27  | 69,72                          |
| De > 3 a ≤ 6 Meses   | 81                | 71.238,03              | 142.723,54   | 0,00  | 213.961,57   | 4,86   | 10.892.886,20             | 11.106.847,77  | 7,63   | 66,91                          |
| De > 6 a < 12 Meses  | 172               | 364.945,39             | 1.123.846,18 | 0,00  | 1.488.791,57 | 33,85  | 27.810.851,31             | 29.299.642,88  | 20,14  | 81,99                          |
| De ≥ 12 a < 18 Meses | 115               | 369.859,78             | 1.205.509,09 | 0,00  | 1.575.368,87 | 35,82  | 19.007.624,48             | 20.582.993,35  | 14,15  | 83,45                          |
| De ≥ 18 a < 24 Meses | 16                | 75.950,29              | 212.352,42   | 0,00  | 288.302,71   | 6,55   | 2.581.216,01              | 2.869.518,72   | 1,97   | 81,32                          |
| Subtotal             | 954               | 1.218.029,40           | 3.180.282,30 | 0,00  | 4.398.311,70 | 100,00 | 141.083.634,59            | 145.481.946,29 | 100,00 | 71,59                          |
| Dudosos (subjetivos) |                   |                        |              |       |              |        |                           |                |        |                                |
|                      | 0                 | 0,00                   | 0,00         | 0,00  | 0,00         | 0,00   | 0,00                      | 0,00           | 0,00   |                                |
| Subtotal             | 0                 | 0,00                   | 0,00         | 0,00  | 0,00         | 0,00   | 0,00                      | 0,00           | 0,00   | 0,00                           |
| Total                | 954               | 1.218.029,40           | 3.180.282,30 | 0,00  | 4.398.311,70 |        | 141.083.634,59            | 145.481.946,29 |        | 71,59                          |