

BANCAJA 4 Fondo de Titulización Hipotecaria

Informe resumen

Fecha: 31/08/2010  
Divisa: EUR



Fecha constitución  
05/11/2002

NIF  
V83458455  
Sociedad Gestora  
Europea de Titulización S.G.F.T

Originador/Cedente Activos  
Bancaja

Administrador Activos  
Bancaja

Directores Emisión Bonos  
Dresdner Kleinwort Wasserstein  
Bancaja

Aseguradores y Colocadores Bonos  
Dresdner Kleinwort Wasserstein  
Bancaja  
CDC Ixis Capital Markets  
HSBC

Agente Pago Bonos  
Banco Cooperativo

Mercado Negociación  
AIAF Mercado de Renta Fija

Registro Contable Bonos  
Iberclear

Cuenta Tesorería  
Banco Popular Español S.A

Crédito Subordinado  
Bancaja

Préstamo Gastos Iniciales  
Bancaja

Permuta Intereses  
Bancaja

Depositarío Activos  
Bancaja

Audidores Fondo  
Deloitte (ejercicios 2009 a actual)  
Ernst & Young (hasta ejercicio 2008)

Valores emitidos: Bonos de Titulización Hipotecaria

| 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>ES0312883004 | 08/11/2002<br>9.705       | 23.745,60<br>230.451.048,00<br>23,75%              | 100.000,00<br>970.500.000,00 | Variable<br>Euribor 3M+0,250%<br>18.Mar/Jun/Sep/Dic   | 0,9770%<br>20/09/2010<br>60,58 Bruto<br>49,07 Neto   | 18/06/2034<br>Trimestral<br>18.Mar/Jun/Sep/Dic | 20/09/2010<br>"Pass-Through"<br>Prorrata<br>inicio diferido /<br>Secuencial | AAA<br>Aaa                      | AAA<br>Aaa   |
| Serie B<br>ES0312883012 | 08/11/2002<br>205         | 48.980,04<br>10.040.908,20<br>48,98%               | 100.000,00<br>20.500.000,00  | Variable<br>Euribor 3M+0,530%<br>18.Mar/Jun/Sep/Dic   | 1,2570%<br>20/09/2010<br>160,76 Bruto<br>130,22 Neto | 18/06/2034<br>Trimestral<br>18.Mar/Jun/Sep/Dic | 20/09/2010<br>"Pass-Through"<br>Prorrata<br>inicio diferido /<br>Secuencial | AAA<br>A2                       | A+<br>A2     |
| Serie C<br>ES0312883020 | 08/11/2002<br>90          | 48.980,04<br>4.408.203,60<br>48,98%                | 100.000,00<br>9.000.000,00   | Variable<br>Euribor 3M+1,150%<br>18.Mar/Jun/Sep/Dic   | 1,8770%<br>20/09/2010<br>240,05 Bruto<br>194,44 Neto | 18/06/2034<br>Trimestral<br>18.Mar/Jun/Sep/Dic | 20/09/2010<br>"Pass-Through"<br>Prorrata<br>inicio diferido /<br>Secuencial | A+<br>Baa2                      | BBB+<br>Baa2 |
| Total                   |                           | 244.900.159,80                                     | 1.000.000.000,00             |                                                       |                                                      |                                                |                                                                             |                                 |              |

| Vida media y amortización final (en años) estimadas según diferentes hipótesis de % de tasa constante de amortización anticipada o prepago (TACP) |                                   |                          |               |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Serie A                                                                                                                                           | Con<br>amortización<br>opcional * | % 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               |
|                                                                                                                                                   |                                   | Vida media               | Años<br>Fecha | 4,70<br>12/05/2015  | 4,16<br>28/10/2014  | 3,67<br>02/05/2014  | 3,32<br>25/12/2013  | 3,00<br>28/08/2013  | 2,79<br>14/06/2013  | 2,51<br>02/03/2013  | 2,33<br>28/12/2012  |
| Serie B                                                                                                                                           | Sin<br>amortización<br>opcional * | Amort. final             | Años<br>Fecha | 7,05<br>18/09/2017  | 6,30<br>18/12/2016  | 5,55<br>18/03/2016  | 5,05<br>18/09/2015  | 4,55<br>18/03/2015  | 4,30<br>18/12/2014  | 3,80<br>18/06/2014  | 3,55<br>18/03/2014  |
|                                                                                                                                                   |                                   | Vida media               | Años<br>Fecha | 6,64<br>18/04/2017  | 5,99<br>24/08/2016  | 5,43<br>03/02/2016  | 4,95<br>12/08/2015  | 4,53<br>13/03/2015  | 4,17<br>31/10/2014  | 3,85<br>07/07/2014  | 3,57<br>27/03/2014  |
|                                                                                                                                                   |                                   | Amort. final             | Años<br>Fecha | 21,81<br>18/06/2032 | 21,81<br>18/06/2032 | 21,81<br>18/06/2032 | 21,81<br>18/06/2032 | 21,81<br>18/06/2032 | 21,81<br>18/06/2032 | 21,81<br>18/06/2032 | 21,81<br>18/06/2032 |
| Serie C                                                                                                                                           | Con<br>amortización<br>opcional * | Vida media               | Años<br>Fecha | 4,70<br>12/05/2015  | 4,16<br>28/10/2014  | 3,67<br>02/05/2014  | 3,32<br>25/12/2013  | 3,00<br>28/08/2013  | 2,79<br>14/06/2013  | 2,51<br>02/03/2013  | 2,33<br>28/12/2012  |
|                                                                                                                                                   |                                   | Amort. final             | Años<br>Fecha | 7,05<br>18/09/2017  | 6,30<br>18/12/2016  | 5,55<br>18/03/2016  | 5,05<br>18/09/2015  | 4,55<br>18/03/2015  | 4,30<br>18/12/2014  | 3,80<br>18/06/2014  | 3,55<br>18/03/2014  |
|                                                                                                                                                   |                                   | Vida media               | Años<br>Fecha | 6,64<br>18/04/2017  | 5,99<br>24/08/2016  | 5,43<br>03/02/2016  | 4,95<br>12/08/2015  | 4,53<br>13/03/2015  | 4,17<br>31/10/2014  | 3,85<br>07/07/2014  | 3,57<br>27/03/2014  |
| Serie C                                                                                                                                           | Sin<br>amortización<br>opcional * | Amort. final             | Años<br>Fecha | 21,81<br>18/06/2032 | 21,81<br>18/06/2032 | 21,81<br>18/06/2032 | 21,81<br>18/06/2032 | 21,81<br>18/06/2032 | 21,81<br>18/06/2032 | 21,81<br>18/06/2032 | 21,81<br>18/06/2032 |

\* 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         |       | A la emisión |                  |       |
|                                  |        |                | % MC  |              |                  | % MC  |
| Serie A                          | 94,10% | 230.451.048,00 | 7,53% | 97,05%       | 970.500.000,00   | 3,75% |
| Serie B                          | 4,10%  | 10.040.908,20  | 3,43% | 2,05%        | 20.500.000,00    | 1,70% |
| Serie C                          | 1,80%  | 4.408.203,60   | 1,63% | 0,90%        | 9.000.000,00     | 0,80% |
| Emisión de Bonos                 |        | 244.900.159,80 |       |              | 1.000.000.000,00 |       |
| Crédito Subordinado (Disponible) | 0,00%  | 0,00           |       | 0,80%        | 8.000.000,00     |       |
| Fondo de Reserva Ppal.           | 1,63%  | 4.000.000,00   |       | 0,00%        | 0,00             |       |

| Otras operaciones financieras (actual)          |            |               |         |
|-------------------------------------------------|------------|---------------|---------|
| Activo                                          |            | Saldo         | Interés |
| Cuenta de Tesorería                             |            | 12.022.121,19 | 0,727%  |
| Pagres. cobrados ples de ingreso                |            | 360.911,25    |         |
| Ints. cobrados ples de ingreso                  |            | 61.609,32     |         |
| Pasivo                                          | Disponible | Saldo         | Interés |
| Crédito Subordinado L/P                         | 0,00       | 0,00          |         |
| Crédito Subordinado C/P                         |            | 0,00          |         |
| Préstamo Gastos Iniciales L/P                   |            | 0,00          |         |
| Préstamo Gastos Iniciales C/P                   |            | 0,00          |         |
| Depósito en garantía permuta                    | Importe    | Depositado    |         |
| COG *                                           | 0,00       |               |         |
| Efectivo                                        |            | 1.170.000,00  |         |
| Valores                                         |            | 0,00          |         |
| * Cantidad Objeto de Garantía a favor del Fondo |            |               |         |

Activos titulizados: Préstamos hipotecarios vivienda (PHs)

| General                                                                    |                         |                |                   |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|-------------------|
| Número                                                                     |                         | Actual         | A la constitución |
|                                                                            |                         | 6.341          | 15.992            |
| Principal                                                                  | Pendiente vencimiento   | 238.271.408,88 | 1.000.001.401,71  |
|                                                                            | Medio                   | 37.576,31      | 62.531,35         |
|                                                                            | Mínimo                  | 7,73           | 105,75            |
|                                                                            | Máximo                  | 241.681,83     | 297.088,01        |
| Interés nominal                                                            | Medio ponderado         | 2,29%          | 4,72%             |
|                                                                            | Mínimo                  | 1,67%          | 3,50%             |
|                                                                            | Máximo                  | 4,12%          | 8,50%             |
| Vencimiento final                                                          | Media ponderada (meses) | 167            | 250               |
|                                                                            | Mínimo                  | 04/09/2010     | 15/11/2002        |
|                                                                            | Máximo                  | 05/06/2032     | 05/06/2032        |
| Índice de referencia (distribución por principal pendiente de vencimiento) |                         |                |                   |
| EURIBOR/MIBOR a 1 año                                                      |                         | 3,31%          | 4,08%             |
| EURIBOR/MIBOR a 1 año (M. Hipotecario)                                     |                         | 86,86%         | 84,85%            |
| M. Hipotecario Cajas de Ahorro                                             |                         | 9,82%          | 11,04%            |
| Tipo Activo Referencia Cajas Ahorro (Indicador CECA)                       |                         | 0,00%          | 0,01%             |

| Principal pendiente de vencimiento / valor tasación (P/VT) |           |        |                   |        |
|------------------------------------------------------------|-----------|--------|-------------------|--------|
|                                                            | Actual    |        | A la constitución |        |
|                                                            | % Cartera | % P/VT | % Cartera         | % P/VT |
| 0,01 - 10%                                                 | 1,72      | 6,62   | 0,08              | 7,63   |
| 10,01 - 20%                                                | 6,54      | 15,67  | 0,77              | 16,31  |
| 20,01 - 30%                                                | 12,65     | 25,44  | 2,63              | 25,86  |
| 30,01 - 40%                                                | 17,48     | 35,19  | 6,23              | 35,45  |
| 40,01 - 50%                                                | 19,96     | 45,37  | 10,44             | 45,50  |
| 50,01 - 60%                                                | 25,54     | 54,68  | 14,84             | 55,41  |
| 60,01 - 70%                                                | 16,11     | 63,24  | 21,60             | 65,51  |
| 70,01 - 80%                                                |           |        | 43,39             | 75,79  |
| Medio ponderado                                            | 43,72     |        |                   | 63,05  |
| Mínimo                                                     | 0,00      |        |                   | 0,17   |
| Máximo                                                     | 67,21     |        |                   | 79,80  |

BANCAJA 4 Fondo de Titulización Hipotecaria



Informe resumen

Fecha: 31/08/2010  
Divisa: EUR

Fecha constitución  
05/11/2002

NIF  
V83458455

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

Originador/Cedente Activos  
Bancaja

Administrador Activos  
Bancaja

Directores Emisión Bonos  
Dresdner Kleinwort Wasserstein  
Bancaja

Aseguradores y Colocadores Bonos  
Dresdner Kleinwort Wasserstein  
Bancaja  
CDC Ixis Capital Markets  
HSBC

Agente Pago Bonos  
Banco Cooperativo

Mercado Negociación  
AIAF Mercado de Renta Fija

Registro Contable Bonos  
Iberclear

Cuenta Tesorería  
Banco Popular Español S.A

Crédito Subordinado  
Bancaja

Préstamo Gastos Iniciales  
Bancaja

Permuta Intereses  
Bancaja

Depositario Activos  
Bancaja

Audidores Fondo  
Deloitte (ejercicios 2009 a actual)  
Ernst & Young (hasta ejercicio 2008)

| Amortización anticipada |            |                 |                 |                  |           |
|-------------------------|------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------|
|                         | Mes actual | Últimos 3 meses | Últimos 6 meses | Últimos 12 meses | Histórica |
| Tasa mensual constante  | 0,23%      | 0,34%           | 0,36%           | 0,46%            | 1,04%     |
| Tasa anual equivalente  | 2,78%      | 4,01%           | 4,27%           | 5,35%            | 11,81%    |

| Distribución geográfica |        |                   |
|-------------------------|--------|-------------------|
|                         | Actual | A la constitución |
| Andalucía               | 2,16%  | 2,22%             |
| Aragón                  | 0,65%  | 0,79%             |
| Canarias                | 5,58%  | 5,07%             |
| Castilla y León         | 0,18%  | 0,13%             |
| Castilla-La Mancha      | 4,98%  | 4,52%             |
| Cataluña                | 9,79%  | 9,91%             |
| Ceuta                   |        | 0,01%             |
| Comunidad Valenciana    | 58,65% | 59,17%            |
| Extremadura             | 0,04%  | 0,01%             |
| Galicia                 | 0,04%  | 0,02%             |
| Islas Baleares          | 6,08%  | 6,10%             |
| La Rioja                |        | 0,01%             |
| Madrid                  | 11,36% | 11,67%            |
| Murcia                  | 0,10%  | 0,09%             |
| País Vasco              | 0,40%  | 0,27%             |

| Morosidad actual             |                   |                        |            |       |            |        |                           |               |        |                                |
|------------------------------|-------------------|------------------------|------------|-------|------------|--------|---------------------------|---------------|--------|--------------------------------|
| Antigüedad                   | Número de activos | Deuda vencida impagada |            |       |            |        | Deuda pendiente de vencer | Deuda total   |        | % Deuda Total / Valor tasación |
|                              |                   | Principal              | Intereses  | Otros | Total      | %      |                           |               | %      |                                |
| <i>Impagados</i>             |                   |                        |            |       |            |        |                           |               |        |                                |
| De > 0 a ≤ 1 Mes             | 199               | 48.676,66              | 10.778,93  | 0,00  | 59.455,59  | 14,06  | 9.030.773,99              | 9.090.229,58  | 55,47  | 39,80                          |
| De > 1 a ≤ 2 Meses           | 54                | 34.114,19              | 10.385,75  | 0,00  | 44.499,94  | 10,52  | 3.471.430,23              | 3.515.930,17  | 21,46  | 44,33                          |
| De > 2 a ≤ 3 Meses           | 26                | 21.827,50              | 8.696,71   | 0,00  | 30.524,21  | 7,22   | 1.624.298,55              | 1.654.822,76  | 10,10  | 45,60                          |
| De > 3 a ≤ 6 Meses           | 11                | 8.211,76               | 3.430,47   | 0,00  | 11.642,23  | 2,75   | 388.155,99                | 399.798,22    | 2,44   | 44,33                          |
| De > 6 a < 12 Meses          | 13                | 55.240,36              | 15.817,76  | 0,00  | 71.058,12  | 16,80  | 801.572,36                | 872.630,48    | 5,33   | 39,64                          |
| De ≥ 12 a < 18 Meses         | 4                 | 8.028,00               | 4.554,14   | 0,00  | 12.582,14  | 2,98   | 118.525,57                | 131.107,71    | 0,80   | 62,81                          |
| De ≥ 18 a < 24 Meses         | 6                 | 28.649,55              | 20.831,92  | 0,00  | 49.481,47  | 11,70  | 292.701,43                | 342.182,90    | 2,09   | 54,25                          |
| De ≥ 2 Años                  | 13                | 41.416,04              | 102.233,56 | 0,00  | 143.649,60 | 33,97  | 236.630,43                | 380.280,03    | 2,32   | 27,74                          |
| Subtotal                     | 326               | 246.164,06             | 176.729,24 | 0,00  | 422.893,30 | 100,00 | 15.964.088,55             | 16.386.981,85 | 100,00 | 41,26                          |
| <i>Dudosos (subjettivos)</i> |                   |                        |            |       |            |        |                           |               |        |                                |
|                              | 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                        | 326               | 246.164,06             | 176.729,24 | 0,00  | 422.893,30 |        | 15.964.088,55             | 16.386.981,85 |        | 41,26                          |