

INFORMACIÓN CUANTITATIVA Y CUALITATIVA
SOBRE EL MERCADO HIPOTECARIO Y
TRANSPARENCIA INFORMATIVA
-DICIEMBRE 2018-

Información sobre el mercado hipotecario

De acuerdo con lo establecido por el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, que desarrolla la Ley 2/1981, de 25 de marzo, el Consejo Rector de la Entidad manifiesta que, existen políticas y procedimientos expresos que cubren todos los aspectos relevantes en relación con sus actividades en el mercado hipotecario, y que dichas políticas y procedimientos garantizan el cumplimiento de la normativa que le es aplicable.

Dentro de las políticas generales de admisión de operaciones crediticias, se regulan entre otros:

- Los criterios para considerar que un riesgo está suficientemente garantizado, en función del tipo de garantía.
- Los importes máximos de financiación en relación con el valor de los inmuebles en garantía, distinguiendo según el tipo de bien del que se trate.
- Las reglas de determinación del valor de los bienes, entre los que se exige que el valor de tasación de los bienes inmuebles debe estar certificado por una tasadora homologada por la Entidad.
- Los criterios exigidos a las sociedades de tasación para su homologación en la Entidad.
- Las reglas para medir la capacidad de pago de los acreditados, entre las que destacan, por su prudencia:
 - Las que tienen en cuenta eventuales incrementos de cuota por la evolución de los tipos de interés.
 - Las que eliminan las facilidades iniciales de pago incorporadas en determinados productos, tales como carencias de capital o sistemas de amortización creciente.
- Las fronteras de admisión de operaciones crediticias, que tienen en cuenta los resultados de la evaluación de la capacidad de pago.
- La documentación necesaria para la tramitación de las operaciones crediticias, entre la que debe figurar entre otras:
 - Información sobre el patrimonio de los intervinientes en la operación.
 - Información económico-financiera que permita la valoración de la capacidad de generación de recursos de los intervinientes.

En las políticas generales de gestión y control del riesgo de liquidez, existen reglas que garantizan la existencia de liquidez suficiente para atender en todo momento las obligaciones de pago de la Entidad.

Información sobre el mercado hipotecario I

A continuación se muestra la información relativa al registro contable especial de los préstamos y créditos hipotecarios concedidos por la Entidad, y los instrumentos financieros y otras operaciones vinculadas al mercado hipotecario, de acuerdo a lo establecido por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, y en base a la información requerida por el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la mencionada Ley.

El valor nominal y actualizado de los préstamos y créditos hipotecarios que podrían respaldar la emisión de bonos y cédulas hipotecarias al 31 de Diciembre de 2018 y al 31 de Diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Valor Nominal	
	31 de Diciembre de 2018	31 de Diciembre de 2017
1. Total préstamos	59.660	63.043
2. Participaciones hipotecarias emitidas	1.008	1.225
<i>De los cuales : préstamos reconocidos en el activo</i>	-	-
3. Certificados de transmisión de hipoteca emitidos	2.253	2.606
<i>De los cuales : préstamos reconocidos en el activo</i>	2.253	2.606
4. Préstamos hipotecarios afectos en garantía de financiaciones recibidas	-	-
5. Préstamos que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias (1 - 2 - 3 - 4)	56.399	59.212
Préstamos no elegibles	23.819	19.236
Cumplen los requisitos para ser elegibles, excepto el límite del artículo 5.1 del RD 716/2009	12.018	11.648
Resto	11.801	7.588
Préstamos elegibles	32.580	39.975
Préstamos que cubren emisiones de bonos hipotecarios	-	-
Préstamos aptos para cobertura de las emisiones de cédulas hipotecarias	32.580	39.975
Importes no computables	1.315	4.861
Importes computables	31.265	35.114
	Valor Actualizado	
Pro-memoria:		
Préstamos que cubren emisiones de bonos hipotecarios	-	-

Información sobre el mercado hipotecario II

La información de los préstamos que podrían respaldar la emisión de bonos y cédulas hipotecarias, distinguiendo las que resultan elegibles, para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2018 y al 31 de Diciembre de 2017:

	Miles de euros			
	31 de Diciembre de 2018		31 de Diciembre de 2017	
	Préstamos que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias	De los cuales: préstamos elegibles	Préstamos que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias	De los cuales: préstamos elegibles
Total	56.399	32.580	59.212	39.975
Origen de las operaciones				
Originadas por la Entidad	55.936	32.252	58.843	39.628
Subrogadas de otras entidades	463	328	369	347
Resto	-	-	-	-
Moneda				
Euro	56.399	32.580	59.212	39.975
Resto de Monedas	-	-	-	-
Situación en el pago				
Normalidad en el pago	44.365	28.305	44.790	31.366
Otras situaciones	12.034	4.275	14.422	8.609
Vencimiento Medio Residual				
Hasta 10 años	10.011	6.944	11.009	9.422
De 10 a 20 años	26.605	14.851	28.288	18.434
De 20 a 30 años	19.255	10.785	19.043	11.795
Más de 30 años	528	-	872	324
Tipos de interés				
Fijo	1.898	1.346	1.150	949
Variable	41.179	27.424	47.677	34.382
Mixto	13.322	3.810	10.385	4.644
Titulares				
Personas jurídicas y empresarios individuales (actividades empresariales)	21.387	8.894	24.423	14.249
<i>De los cuales: construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	2.182	67	1.341	476
Resto de hogares	35.012	23.686	34.789	25.726
Tipo de garantía				
Activos - edificios terminados	51.027	30.936	53.968	36.388
Viviendas	39.366	24.614	41.663	29.252
<i>De las cuales: viviendas de protección oficial</i>	1.791	944	1.741	995
Oficinas y locales comerciales	2.788	1.775	3.006	1.612
Restantes edificios y construcciones	8.873	4.547	9.299	5.524
Activos - edificios en construcción	1.348	632	715	29
Viviendas	992	544	-	-
<i>De las cuales: viviendas de protección oficial</i>	-	-	-	-
Oficinas y locales comerciales	88	88	262	4
Restantes edificios y construcciones	268	-	453	25
Terrenos	4.024	1.012	4.529	3.558
Suelo urbano consolidado	857	150	700	136
Resto de terrenos	3.167	862	3.829	3.422

Información sobre el mercado hipotecario III

El valor nominal de los importes disponibles (importes comprometidos no dispuestos) de los préstamos hipotecarios que podrían respaldar la emisión de bonos y cédulas hipotecarias, distinguiendo los potencialmente elegibles, al 31 de Diciembre de 2018 y al 31 de Diciembre de 2017, es el siguiente:

	Miles de euros	
	Principales disponibles	
	31 de Diciembre de 2018	31 de Diciembre de 2017
Préstamos hipotecarios que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias	438	77
Potencialmente elegibles	78	10
No elegibles	360	67

El valor nominal de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios no elegibles que no cumplen los límites fijados en el artículo 5.1 del Real Decreto 716/2009, que sin embargo cumplen el resto de requisitos exigidos a los elegibles, señalados en el artículo 4 de dicha Norma, asciende a 12.018 miles de euros al 31 de Diciembre de 2018 (11.648 miles de euros al 31 de Diciembre de 2017).

A continuación se detalla para los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2018 y al 31 de Diciembre de 2017, la relación entre el importe de los préstamos y créditos hipotecarios elegibles y los valores de tasación correspondientes a la última tasación disponible de los respectivos bienes hipotecados (Loan to value - LTV).

	Miles de euros					
	31 de Diciembre de 2018					
	Principal dispuesto sobre el importe de la última tasación disponible (loan to value)					
	LTV < = 40%	40%< LTV <= 60%	60%< LTV	60%< LTV <= 80%	LTV > 80%	Total
Prestamos elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias						32.580
Sobre vivienda	5.626	6.389		5.756	2.958	20.729
Sobre resto de bienes inmuebles	5.086	4.289	2.476			11.851
	Miles de euros					
	31 de Diciembre de 2017					
	Principal dispuesto sobre el importe de la última tasación disponible (loan to value)					
	LTV < = 40%	40%< LTV <= 60%	60%< LTV	60%< LTV <= 80%	LTV > 80%	Total
Prestamos elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias						39.975
Sobre vivienda	6.142	6.912		7.000	2.411	22.465
Sobre resto de bienes inmuebles	7.022	8.407	2.081			17.510

Información sobre el mercado hipotecario IV

Los movimientos de la cartera hipotecaria que podrían respaldar la emisión de bonos y cédulas hipotecarias elegibles y no elegibles son los siguientes:

	Miles de euros	
	Préstamos elegibles	Préstamos no elegibles
Saldo al 31 de Diciembre de 2016	41.094	23.538
Bajas en el período:	4.538	6.426
Principal vencido cobrado en efectivo	2.509	1.954
Cancelaciones anticipadas	1.601	1.899
Subrogaciones por otras entidades	-	-
Resto de bajas	428	2.573
Altas en el período:	3.419	2.125
Originadas por la entidad	699	1.696
Subrogaciones de otras entidades	-	-
Resto de altas	2.720	429
Saldo al 31 de Diciembre de 2017	39.975	19.236
Bajas en el período:	9.759	4.503
Principal vencido cobrado en efectivo	3.983	3.273
Cancelaciones anticipadas	14	-
Subrogaciones por otras entidades	123	-
Resto de bajas	5.639	1.230
Altas en el período:	2.364	9.086
Originadas por la entidad	1.021	3.713
Subrogaciones de otras entidades	-	117
Resto de altas	1.343	5.256
Saldo al 31 de Diciembre de 2018	32.580	23.819

Información sobre el mercado hipotecario V

La información cualitativa y cuantitativa, al 31 de Diciembre de 2018 y al 31 de Diciembre de 2017, referente a los activos adquiridos en pago de deudas en función del destino de la financiación concedida inicialmente se recoge a continuación:

	Miles de euros			
	31 de Diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	Importe en libros bruto	Deterioro de valor acumulado	Importe en libros bruto	Deterioro de valor acumulado
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria	-	-	320	(83)
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>	-	-	320	(83)
Viviendas	-	-	320	(83)
Resto	-	-	-	-
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-
<i>Terrenos</i>	-	-	-	-
Suelo urbano consolidado	-	-	-	-
Resto de terrenos	-	-	-	-
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	245	(21)	245	(35)
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	1.355	(370)	1.802	(559)
Instrumentos de capital adjudicados o recibidos en pago de deudas	-	-	-	-
Instrumentos de capital de entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	3	-	3	-
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	1.459	(716)	1.671	(801)

La Entidad mantiene políticas y estrategias destinadas a la recuperación de la liquidez de este tipo de activos, las mismas se recogen de forma detallada en la Nota 6 de las Cuentas Anuales.

Información sobre la financiación a la construcción, promoción inmobiliaria y adquisición de vivienda I

A continuación se detalla la información requerida por el Banco de España, en relación a la transparencia informativa en materia de financiación a la construcción y promoción inmobiliaria y la financiación para la adquisición de vivienda, así como las necesidades y estrategias de financiación.

El detalle de la financiación destinada a la construcción y promoción inmobiliaria junto a sus coberturas, al 31 de Diciembre de 2018 y al 31 de Diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros					
	Importe bruto		Exceso sobre valor de garantía		Cobertura específica	
	31 de Diciembre de 2018	31 de Diciembre de 2017	31 de Diciembre de 2018	31 de Diciembre de 2017	31 de Diciembre de 2018	31 de Diciembre de 2017
Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo) (negocios en España)	2.179	1.349	375	252	(203)	(333)
<i>Del que: dudoso</i>	<i>401</i>	<i>846</i>	<i>146</i>	<i>252</i>	<i>(155)</i>	<i>(312)</i>

Pro-memoria:

Activos fallidos

9

	Miles de euros	
	Importe	
	31 de Diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Préstamos a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España) (importe en libros)	73.931	77.261
Total activo (negocios totales) (importe en libros)	101.369	103.421
Deterioro de valor y provisiones para exposiciones clasificadas normales (negocios totales)	(1.378)	(1.103)

Información sobre la financiación a la construcción, promoción inmobiliaria y adquisición de vivienda II

El importe bruto, sin deducir las correcciones de valor por deterioro, de las operaciones clasificadas en función de las garantías asociadas a la financiación al 31 de Diciembre de 2018 y al 31 de Diciembre de 2017 se recoge en el siguiente cuadro:

	Miles de euros	
	31 de Diciembre de 2018	31 de Diciembre de 2017
Sin garantía inmobiliaria	-	-
Con garantía inmobiliaria (desglosado según el tipo de activo recibido en garantía)	2.179	1.349
<i>Edificios terminados</i>	1.735	-
Vivienda	-	-
Resto	1.735	-
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	-	720
Vivienda	-	-
Resto	-	720
<i>Suelo</i>	444	629
Suelo urbano consolidado	400	181
Resto de suelo	44	448
	-	-
Total	2.179	1.349

El detalle de los créditos minoristas para la adquisición de vivienda al 31 de Diciembre de 2018 y al 31 de Diciembre de 2017, es el siguiente:

	Miles de euros			
	31 de Diciembre de 2018		31 de Diciembre 2017	
	Importe bruto	Del que: dudoso	Importe bruto	Del que: dudoso
Préstamos para adquisición de vivienda	29.505	1.824	29.109	2.315
Sin hipoteca inmobiliaria	125	-	118	-
Con hipoteca inmobiliaria	29.380	1.824	28.991	2.315

Información sobre la financiación a la construcción, promoción inmobiliaria y adquisición de vivienda III

Los rangos de Loan to Value (LTV) para la cartera hipotecaria minorista al 31 de Diciembre de 2018 y al 31 de Diciembre de 2017, son los siguientes:

		Miles de euros					
		31 de Diciembre de 2018					
		Importe en libros bruto sobre el importe de la última tasación (loan to value)					
		LTV ≤ 40%	40% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80 < LTV ≤ 100%	LTV > 100%	Total
Importe en libros bruto		6.710	6.985	8.609	3.939	3.137	29.380
	<i>Del que: dudosos</i>	150	268	404	281	721	1.824
		Miles de euros					
		31 de diciembre de 2017					
		Importe en libros bruto sobre el importe de la última tasación (loan to value)					
		LTV ≤ 40%	40% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80 < LTV ≤ 100%	LTV > 100%	Total
Importe en libros bruto		6.883	7.797	8.570	3.594	2.147	28.991
	<i>Del que: dudosos</i>	144	776	695	559	141	2.315

Información referente a operaciones refinanciadas y reestructuradas III

A continuación se presenta el desglose de las operaciones clasificadas como dudosas al 31 de Diciembre de 2018 y al 31 de Diciembre de 2017 con posterioridad a su refinanciación o reestructuración.

	Miles de euros	
	31 de Diciembre de 2018	31 de Diciembre de 2017
Administraciones Públicas	-	-
Intermediarios financieros	-	-
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	-	931
<i>Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria</i>	-	-
Resto de personas físicas	1	371
Total	1	1.302

En la Nota 6 de las Cuentas Anuales de la Entidad, se recogen las políticas que se aplican en materia de refinanciación y reestructuración de operaciones, indicándose las medidas y criterios utilizados.

Información cuantitativa referente a las necesidades y estrategias de financiación I

El Comité de Activos y Pasivos - COAP - es el encargado de la gestión de la liquidez de la Entidad. Los principios, instrumentos y límites en los que basa la gestión del riesgo de liquidez se describen en la Nota 6 – Políticas y Objetivos de Gestión de Riesgos, de las Cuentas Anuales de la Entidad.

Al 31 de Diciembre de 2018 se alcanza un nivel de cobertura de la cartera crediticia con depósitos de clientes y emisiones a medio y largo plazo del 107,04% (frente al 101,13% de diciembre pasado), mientras que las necesidades de financiación se encuentran cubiertas en un 112,67% con fuentes de financiación estables (frente al 107,52% de cierre de 2017).

Al 31 de Diciembre de 2018, la Entidad no cuenta con financiación obtenida en mercados mayoristas.

Por otra parte, la Entidad mantiene activos líquidos (elegibles para operaciones de financiación con el Banco Central Europeo) por importe de 2 millones de euros de valor nominal, así como una capacidad de emisión de instrumentos colateralizados (cédulas hipotecarias) de 25 millones de euros.



Información cuantitativa referente a las necesidades y estrategias de financiación II

A continuación se detalla la información referente a las necesidades y estrategias de financiación al 31 de Diciembre de 2018 y al 31 de Diciembre de 2017:

	Miles de euros			Miles de euros	
	31 de Diciembre de 2018	31 de Diciembre de 2017		31 de Diciembre de 2018	31 de Diciembre de 2017
Necesidades de financiación estables			Fuentes de financiación estables		
Crédito a la clientela	76.003	77.898	Clientes cubiertos al 100% F.G.D	69.840	68.473
Crédito a entidades del Grupo y relacionadas	2.279	2.317	Clientes no cubiertos al 100% F.G.D	12.817	13.435
Prestamos Titulizados	2.253	2.606			
Fondos Específicos	(4.917)	(4.197)			
Bienes adjudicados	1.599	2.368			
Total crédito a la clientela	77.217	80.992	Total depósitos minoristas de la clientela	82.657	81.908
Participaciones	2.500	2.500			
			Bonos y cédulas hipotecarias	-	-
			Cédulas territoriales	-	-
			Deuda senior	-	-
			Emisiones avaladas por el Estado	-	-
			Subordinados, preferentes y convertibles	-	-
			Otros instrumentos financieros a medio y largo plazo	-	-
			Titulizaciones vendidas a terceros	-	-
			Otra financiación vencimiento mayor a 1 año	-	-
			Papel Comercial	-	-
			Financiación mayorista a largo plazo	-	-
			Patrimonio Neto	7.163	7.867
Total Necesidades de financiación	79.718	83.492	Total Fuentes de financiación estables	89.820	89.775

Información cuantitativa referente a las necesidades y estrategias de financiación III

Los activos líquidos y la capacidad de emisión disponible al 31 de Diciembre de 2018 y al 31 de Diciembre de 2017 se muestran en el siguiente cuadro:

	Miles de euros	
	31 de Diciembre de 2018	31 de Diciembre de 2017
Activos Líquidos		
Activos elegibles (valor nominal)	1.778	1.963
Activos elegibles (valor de mercado y recorte de BCE)	1.569	1.730
<i>De los que:</i>		
<i>deuda con la administración pública central</i>	-	-
Activos pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	-	-
Activos no pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	1.569	1.730
Capacidad de emisión:		
Cédulas hipotecarias	25.012	28.091
Cédulas territoriales	-	-
Disponible emisiones avaladas por el Estado	-	-
Total capacidad de emisión	25.012	28.091

Información cuantitativa referente a las necesidades y estrategias de financiación IV

No existen vencimientos de la financiación mayorista al 31 de Diciembre de 2018.

	Miles de euros			
	2019	2020	2021	>2021
Emisión:				
Bonos y Cédulas hipotecarias	-	-	-	-
Cédulas territoriales	-	-	-	-
Deuda senior	-	-	-	-
Emisiones avaladas por el Estado	-	-	-	-
Subordinadas, preferentes y convertibles	-	-	-	-
Titulizaciones vendidas a terceros (*)	-	-	-	-
Otros instrumentos financieros a medio y largo plazo	-	-	-	-
Otra financiación vencimiento mayor a un año	-	-	-	-
Papel Comercial	-	-	-	-
Total vencimiento emisiones mayoristas	-	-	-	-

(*) El calendario de vencimientos de titulizaciones está elaborado en base a estimaciones de pago de los deudores de las operaciones de activo que han sido objeto de procesos de titulización, por lo que está sujeto a posibles variaciones en función del comportamiento de pago de dichos deudores.



sant vicent
CAIXA RURAL DE LA VALL D'UIXO

