



**INFORMACIÓN CUANTITATIVA Y CUALITATIVA
SOBRE EL MERCADO HIPOTECARIO Y
TRANSPARENCIA INFORMATIVA
- JUNIO 2013 -**

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 del Grupo 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,
- 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

La información cualitativa y cuantitativa al 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, 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			
	30 de junio de 2013		31 de diciembre de 2012	
	Valor contable (*)	Del que: Cobertura	Valor contable (*)	Del que: Cobertura
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a empresas de construcción y promoción inmobiliaria	8.203	1.398	9.243	1.293
<i>Edificios terminados</i>	6.539	736	7.856	561
Vivienda	5.827	553	7.229	378
Resto	712	183	627	183
<i>Edificios en construcción</i>	-	-	-	-
Vivienda	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-
<i>Suelo</i>	1.664	662	1.387	732
Terrenos urbanizados	1.664	662	1.387	732
Resto de suelo	-	-	-	-
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	3.731	115	3.093	4
Resto de activos inmobiliarios adjudicados	2.973	497	1.821	228
Instrumentos de capital, participaciones y financiaciones a sociedades no consolidadas tenedoras de dichos activos	15.020	14.901	12.597	14.618

(*) Importe por el que están registrados en balance, después de deducir los importes constituidos para su cobertura

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 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	Miles de euros					
	Importe bruto		Exceso sobre valor de garantía		Cobertura específica	
	30 de junio de 2013	31 de diciembre de 2012	30 de junio de 2013	31 de diciembre de 2012	30 de junio de 2013	31 de diciembre de 2012
Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (negocios en España)	63.479	68.244	-	-	27.101	26.954
Del que: Dudoso	38.916	35.935	-	-	18.851	16.886
Del que: Subestándar	11.831	14.954	-	-	4.366	5.608
Pro-memoria:						
Cobertura genérica total (negocios totales)	-	767				
Activos fallidos	1.171	597				

Miles de euros	
Valor contable	
30 de junio de 2013	31 de diciembre de 2012

Total crédito a la clientela excluidas Administraciones Públicas (negocios en España)
Total activos (negocios totales)

454.740 474.601
628.488 655.382

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 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 se recoge en el siguiente cuadro:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2013	31 de diciembre de 2012
Sin garantía hipotecaria	3.538	10.007
Con garantía hipotecaria	59.941	58.237
<i>Edificios terminados</i>	<i>22.963</i>	<i>23.560</i>
Vivienda	21.591	22.449
Resto de edificios terminados	1.372	1.111
<i>Edificios en construcción</i>	<i>11.496</i>	<i>10.431</i>
Vivienda	2.356	1.094
Resto de edificios en construcción	9.140	9.337
<i>Suelo</i>	<i>25.482</i>	<i>24.246</i>
Terrenos urbanizados	18.617	15.896
Resto de suelo	6.865	8.350
Total	63.479	68.244

El detalle de los créditos minoristas para la adquisición de vivienda al 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

	Miles de euros			
	30 de junio de 2013		31 de diciembre de 2012	
	Importe bruto	Del que: dudoso	Importe bruto	Del que: dudoso
Crédito para adquisición de vivienda	221.327	10.311	228.815	9.200
Sin garantía hipotecaria	-	-	-	-
Con garantía hipotecaria	221.327	10.311	228.815	9.200

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 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, son los siguientes:

	Miles de euros					
	30 de junio de 2013					
	LTV ≤ 40%	40% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80 < LTV ≤ 100%	LTV > 100%	Total
Crédito para la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria	47.971	83.020	70.575	12.563	7.198	221.327
Del que: dudosos	821	2.675	4.645	1.467	703	10.311
	Miles de euros					
	31 de diciembre 2012					
	LTV ≤ 40%	40% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80 < LTV ≤ 100%	LTV > 100%	Total
Crédito para la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria	48.352	82.412	75.953	14.549	7.549	228.815
Del que: dudosos	773	2.632	3.680	888	1.227	9.200

Información referente a las operaciones refinanciadas y reestructuradas I

A continuación se incluye el detalle de las operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas a 30 de junio de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, de acuerdo a lo contenido en la circular 6/2012, de 28 de septiembre, del Banco de España y a las políticas establecidas por la Entidad al respecto.

Miles de euros

	Situación Normal						Subestándar						Cobertura específica
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin Garantía Real		Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin Garantía Real		
	Nº operaciones	Importe Bruto	Nº operaciones	Importe Bruto	Nº operaciones	Importe Bruto	Nº operaciones	Importe Bruto	Nº operaciones	Importe Bruto	Nº operaciones	Importe Bruto	
Administraciones Públicas	-	-	-	-	2	1.471	-	-	-	-	-	-	-
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	78	11.281	3	20	104	3.357	25	3.659	-	-	2	83	1.313
<i>Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria</i>	11	5.077	-	-	5	381	25	3.659	-	-	1	28	1.305
Resto de personas físicas	183	15.478	2	3	96	4.853	3	99	-	-	-	-	98
Total	261	26.759	5	23	202	9.681	28	3.758	-	-	2	83	1.411

Miles de euros

	Dudoso						Cobertura específica	Total		
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin Garantía Real			Cobertura específica	Nº operaciones	Importe Bruto
	Nº operaciones	Importe Bruto	Nº operaciones	Importe Bruto	Nº operaciones	Importe Bruto				
Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-	2	1.471	-
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	136	20.534	1	5	42	9.982	12.202	391	48.920	13.514
<i>Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria</i>	108	15.416	-	-	13	6.605	9.271	163	31.165	10.575
Resto de personas físicas	41	4.140	2	13	24	573	739	351	25.160	838
Total	177	24.674	3	18	66	10.555	12.941	744	75.551	14.352

Información referente a las operaciones refinanciadas y reestructuradas II

Miles de euros

	Situación Normal												Cobertura específica
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena						Resto de garantías reales						
	Sin Garantía Real		Sin Garantía Real		Sin Garantía Real		Sin Garantía Real		Sin Garantía Real		Sin Garantía Real		
	Nº operaciones	Importe Bruto	Nº operaciones	Importe Bruto	Nº operaciones	Importe Bruto	Nº operaciones	Importe Bruto	Nº operaciones	Importe Bruto	Nº operaciones	Importe Bruto	
Administraciones Públicas	-	-	-	-	2	1.831	-	-	-	-	-	-	-
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	94	16.313	5	31	149	4.304	5	1.321	-	-	2	91	807
<i>Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria</i>	15	6.437	-	-	7	933	5	1.321	-	-	1	36	799
Resto de personas físicas	196	15.221	3	11	118	4.672	-	-	-	-	1	6	1
Total	290	31.534	8	42	269	10.807	5	1.321	-	-	3	97	808

Miles de euros

	Dudoso							Total			
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena			Resto de garantías reales			Sin Garantía Real	Cobertura específica	Total		Cobertura específica
	Nº operaciones	Importe Bruto	Nº operaciones	Importe Bruto	Nº operaciones	Importe Bruto			Nº operaciones	Importe Bruto	
	Nº operaciones	Importe Bruto	Nº operaciones	Importe Bruto	Nº operaciones	Importe Bruto	Nº operaciones	Importe Bruto	Importe Bruto		
Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-	2	1.831	-	
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	136	14.799	-	-	45	12.180	10.931	436	49.040	11.739	
<i>Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria</i>	118	12.450	-	-	14	8.948	8.797	160	30.124	9.596	
Resto de personas físicas	26	2.544	1	6	17	830	330	362	23.290	330	
Total	162	17.343	1	6	62	13.010	11.261	800	74.161	12.069	

Información referente a las operaciones refinanciadas y reestructuradas II

A continuación se presenta el desglose de las operaciones clasificadas como dudosas en el primer semestre del ejercicio 2013 con posterioridad a su refinanciación o reestructuración

	30 de junio de 2013
	Miles de euros
	<u>Valor contable</u>
Administraciones Públicas	-
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	5.244
<i>Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria</i>	2.289
Resto de personas físicas	957
Total	<u>6.200</u>

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 – del Grupo 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 – Gestión del Riesgo, de las Cuentas Anuales de la Entidad.

A 30/06/2013 se alcanza un nivel de cobertura de la cartera crediticia con depósitos de clientes y emisiones a medio y largo plazo del 108,6%, frente al 106,6% de diciembre de 2012.

La estructura de financiación en mercados mayoristas de Caja Rural de Torrent se basa en la financiación recibida por la titulización de activos.

Por otra parte, la Entidad mantiene activos líquidos (elegibles para operaciones de financiación con el Banco Central Europeo) por importe de 42,2 millones de euros de valor nominal, así como una capacidad de emisión de instrumentos colateralizados (cédulas hipotecarias y cédulas territoriales) de 192,8 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 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012:

	Miles de euros			Miles de euros	
	30 de junio de 2013	31 de diciembre de 2012		30 de junio de 2013	31 de diciembre de 2012
Necesidades de financiación estables			Fuentes de financiación estables		
Crédito a la clientela	475.083	489.996	Clientes cubiertos al 100% F.G.D	374.556	382.989
Crédito a entidades del Grupo y relacionadas	1.022	955	Clientes no cubiertos al 100% F.G.D	143.272	146.498
Prestamos Titulizados	39.164	41.049			
Fondos Específicos	(53.073)	(49.523)			
Bienes adjudicados	14.907	14.157			
Total crédito a la clientela	477.103	496.634	Total depósitos minoristas de la clientela	517.828	529.487
Participaciones	-	-			
			Bonos y cédulas hipotecarias	-	-
			Cédulas territoriales	-	-
			Deuda senior	-	-
			Emisiones avaladas por el Estado	-	-
			Subordinados, preferentes y convertibles	-	-
			Titulizaciones vendidas a terceros	92	-
			Otra financiación vencimiento mayor a 1 año	-	-
			Financiación mayorista a largo plazo	92	-
			Patrimonio Neto	41.396	40.685
Total Necesidades de financiación	477.103	496.634	Total Fuentes de financiación estables	559.316	570.172

Información cuantitativa referente a las necesidades y estrategias de financiación III

El detalle por vencimientos de la financiación mayorista al 30 de junio de 2013 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2013	2014	2015	>2015
Emisión:				
Bonos y cédulas hipotecarias	-	-	-	-
Cédulas territoriales	-	-	-	-
Deuda senior	-	-	-	-
Emisiones avaladas por el Estado	-	-	-	-
Subordinadas, preferentes y convertibles	-	-	-	-
Titulizaciones vendidas a terceros	5	9	9	69
Otros instrumentos financieros a medio y largo plazo	-	-	-	-
Papel Comercial	-	-	-	-
Total vencimiento emisiones mayoristas	5	9	9	69

Información cuantitativa referente a las necesidades y estrategias de financiación IV

Los activos líquidos y la capacidad de emisión disponible al 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 se muestran en el siguiente cuadro:

	Miles de euros	
	30 de junio de 2013	31 de diciembre de 2012
Activos líquidos:		
Activos elegibles (valor nominal)	42.241	35.050
Activos elegibles (valor de mercado y recorte de BCE)	34.947	31.199
Activos pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	32.407	29.052
Activos no pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	2.540	2.147
<i>De los que:</i>		
<i>deuda con la administración pública central</i>	1.866	1.808
Capacidad de emisión:		
Cédulas hipotecarias	192.775	205.527
Cédulas territoriales	-	-
Disponibles emisiones avaladas por el Estado	-	-
Total capacidad de emisión	192.775	205.527

**CAIXA RURAL
TORRENT**