



CaixaBank

Caixabank, SA

**Informació a publicar d'acord amb la Norma 4, apartat 5 de la Circular 4/2004
del Banc d'Espanya**

En compliment del requerit per la Norma 4a Apartat 5 de la Circular 4/2004 del Banc d'Espanya, a continuació es detalla la informació qualitativa i quantitativa sobre el mercat hipotecari, els finançaments a la construcció, promoció immobiliària i adquisició d'habitatges, i la relativa als actius rebuts en pagament de deutes corresponents a negocis a Espanya, així com la informació sobre les operacions de refinançament, refinançades i reestructurades tot això referit a 30 de juny de 2014 i dades individuals.

Informació requerida per la Llei del Mercat Hipotecari

Com a emissora de cèdules hipotecàries, a continuació es presenta determinada informació rellevant sobre la totalitat d'emissions de cèdules hipotecàries de CaixaBank d'acord amb els desglossaments requerits per la normativa del mercat hipotecari:

1. Informació sobre el suport i privilegis de què disposen els tenidors de títols hipotecaris emesos pel Grup

CaixaBank és l'entitat del Grup emissora de cèdules hipotecàries.

Aquestes cèdules hipotecàries són valors en els quals el capital i els interessos estan especialment garantits, sense necessitat d'inscripció registral, per hipoteca sobre totes les que consten inscrites a favor de l'Entitat, sens perjudici de la responsabilitat patrimonial universal de l'Entitat.

Les cèdules incorporen el dret de crèdit del seu tenidor respecte a l'Entitat, garantit en la forma que s'ha indicat en el paràgraf anterior, i comporten execució per reclamar de l'emissor el pagament, després del seu venciment. Els tenidors dels títols esmentats tenen el caràcter de creditors amb la preferència especial que assenyala el número 3 de l'article 1.923 del Codi civil davant qualsevol altres creditors, en relació amb la totalitat dels préstecs i crèdits hipotecaris inscrits a favor de l'emissor. Tots els tenidors de cèdules, independentment de la data d'emissió, tenen la mateixa prelació sobre els préstecs i els crèdits que les garanteixen.

Els membres del Consell d'Administració manifesten que CaixaBank disposa de les polítiques i els procediments expressos que inclouen totes les activitats dutes a terme en l'àmbit de les emissions del mercat hipotecari que efectua i que garanteixen el compliment rigorós de la normativa del mercat hipotecari aplicable a aquestes activitats. Aquestes polítiques i procediments inclouen aspectes com els següents:

- Relació entre l'import de préstecs i crèdits i el valor de la taxació del bé hipotecat.
- Relació entre el deute i els ingressos del prestatari, així com la verificació de la informació proporcionada pel prestatari i de la seva solvència.
- Evitar desequilibris entre els fluxos procedents de la cartera de cobertura i els derivats de l'atenció dels pagaments deguts pels títols emesos.
- Procediments adequats sobre la selecció de societats taxadores.

2. Informació sobre emissions de títols del mercat hipotecari

A continuació es presenta el valor nominal de les cèdules hipotecàries emeses per CaixaBank i vives a 30 de juny de 2014 i 31 de desembre de 2013:

Cèdules hipotecàries emeses

(Milers d'euros)

	30.06.2014	31.12.2013
Cèdules hipotecàries emeses en oferta pública (valors representatius de deute)	38.470	38.470
Venciment residual fins a 1 any		
Venciment residual entre 1 i 2 anys	10.646	
Venciment residual entre 2 i 3 anys	14.362	18.628
Venciment residual entre 3 i 5 anys	13.462	19.842
Venciment residual entre 5 i 10 anys		
Venciment residual superior a 10 anys		
Cèdules hipotecàries no emeses en oferta pública (valors representatius de deute)	41.084.502	50.206.245
Venciment residual fins a 1 any	1.546.000	5.318.000
Venciment residual entre 1 i 2 anys	7.499.297	4.250.841
Venciment residual entre 2 i 3 anys	3.752.500	4.850.000
Venciment residual entre 3 i 5 anys	6.050.000	9.077.500
Venciment residual entre 5 i 10 anys	10.750.000	12.325.000
Venciment residual superior a 10 anys	11.486.705	14.384.904
Dipòsits	9.593.435	11.063.434
Venciment residual fins a 1 any	2.230.179	2.297.342
Venciment residual entre 1 i 2 anys	1.993.889	2.532.836
Venciment residual entre 2 i 3 anys	750.000	1.213.889
Venciment residual entre 3 i 5 anys	1.646.323	2.046.323
Venciment residual entre 5 i 10 anys	1.824.839	1.824.839
Venciment residual superior a 10 anys	1.148.205	1.148.205
Total	50.716.407	61.308.149
De les quals: No registrades en el passiu del balanç	16.538.365	21.643.768

El valor nominal de les participacions hipotecàries emeses per CaixaBank corresponents exclusivament als préstecs i crèdits hipotecaris registrats en l'actiu del balanç vives a 30 de juny de 2014 i 31 de desembre de 2013 és el que es presenta a continuació:

Participacions hipotecàries emeses

(Milers d'euros)

	30.06.2014	31.12.2013
Participacions hipotecàries emeses en oferta pública	0	0
Venciment residual fins a 3 anys		
Venciment residual entre 3 i 5 anys		
Venciment residual entre 5 i 10 anys		
Venciment residual superior a 10 anys		
Participacions hipotecàries no emeses en oferta pública	472.980	513.253
Venciment residual fins a 3 anys	14.894	23.661
Venciment residual entre 3 i 5 anys	24.487	27.448
Venciment residual entre 5 i 10 anys	123.416	118.611
Venciment residual superior a 10 anys	310.183	343.533
Total	472.980	513.253

A continuació es presenta el valor nominal dels certificats de transmissió hipotecària emès per CaixaBank corresponents exclusivament als préstecs i crèdits hipotecaris registrats en l'actiu del balanç i vius a 30 de juny de 2014 i 31 de desembre de 2013:

Certificats de transmissió d'hipoteca emesos

(Milers d'euros)

	30.06.2014	31.12.2013
Certificats de transmissió hipotecària emesos en oferta pública	0	0
Venciment residual fins a 3 anys		
Venciment residual entre 3 i 5 anys		
Venciment residual entre 5 i 10 anys		
Venciment residual superior a 10 anys		
Certificats de transmissió hipotecària no emesos en oferta pública	4.751.573	4.996.095
Venciment residual fins a 3 anys	110.195	113.797
Venciment residual entre 3 i 5 anys	179.874	194.553
Venciment residual entre 5 i 10 anys	787.687	827.685
Venciment residual superior a 10 anys	3.673.817	3.860.060
Total	4.751.573	4.996.095

3. Informació relativa a préstecs i crèdits hipotecaris

A continuació es presenta el valor nominal del total de préstecs i crèdits hipotecaris de CaixaBank, així com d'aquells que són elegibles d'acord amb el que disposa la normativa aplicable a l'efecte del càlcul del límit de l'emissió de cèdules hipotecàries:

Préstecs hipotecaris. Elegibilitat i comptabilitat a l'efecte del mercat hipotecari

(Milers d'euros)

	30.06.2014	31.12.2013
Total préstecs	136.806.266	142.741.670
Participacions hipotecàries emeses	531.316	577.625
<i>Dels quals: Préstecs mantinguts en balanç</i>	<i>472.980</i>	<i>513.253</i>
Certificats de transmissió d'hipoteca emesos	4.765.878	5.011.470
<i>Dels quals: Préstecs mantinguts en balanç</i>	<i>4.751.573</i>	<i>4.996.095</i>
Préstecs hipotecaris afectes en garantia de finançaments rebuts (SAREB)	0	0
Préstecs que donen suport a l'emissió de bons hipotecaris i cèdules hipotecàries	131.509.072	137.152.575
<i>Préstecs no elegibles</i>	<i>62.211.283</i>	<i>59.103.049</i>
Compleixen els requisits per ser elegibles, excepte el límit de l'article 5.1 del RD 716/2009, de 24 d'abril	41.409.120	35.744.379
Resta	20.802.163	23.358.670
<i>Préstecs elegibles</i>	<i>69.297.789</i>	<i>78.049.526</i>
Imports no computables	208.226	307.741
Imports computables	69.089.563	77.741.785
<i>Préstecs que cobreixen emissions de bons hipotecaris</i>		
<i>Préstecs aptes per a cobertura de les emissions de cèdules hipotecàries</i>	<i>69.089.563</i>	<i>77.741.785</i>

Addicionalment es presenta determinada informació sobre la totalitat dels préstecs i crèdits hipotecaris pendents i sobre els que són elegibles sense considerar els límits al seu còmput que estableix l'article 12 del RD 716/2009, de 24 d'abril:

Préstecs i crèdits hipotecaris

(Milers d'euros)

	30.06.2014		31.12.2013	
	Total cartera préstecs i crèdits	Total cartera préstecs elegible i crèdits	Total cartera préstecs i crèdits	Total cartera préstecs elegible i crèdits
Segons origen de les operacions	131.509.072	69.297.789	137.152.575	78.049.526
Originades per l'entitat	131.267.016	69.133.050	136.881.497	77.842.746
Subrogades d'altres entitats	242.056	164.739	271.078	206.780
Segons moneda	131.509.072	69.297.789	137.152.575	78.049.526
Euro	131.093.545	69.095.248	136.730.392	77.881.873
Resta	415.527	202.541	422.183	167.653
Segons la situació de pagament	131.509.072	69.297.789	137.152.575	78.049.526
Normalitat	112.580.725	66.916.562	116.063.038	75.020.163
Morosa	18.928.347	2.381.227	21.089.537	3.029.363
Segons el seu venciment mitjà residual	131.509.072	69.297.789	137.152.575	78.049.526
Fins a 10 anys	23.587.125	12.244.823	24.243.183	12.563.693
De 10 a 20 anys	43.273.163	28.248.809	42.940.980	28.405.364
De 20 a 30 anys	52.753.830	25.142.313	57.086.681	31.892.770
Més de 30 anys	11.894.954	3.661.844	12.881.731	5.187.699
Segons tipus d'interès	131.509.072	69.297.789	137.152.575	78.049.526
Fix	1.726.338	556.099	1.936.027	575.769
Variable	128.535.353	67.823.270	134.245.463	76.757.217
Mixt	1.247.381	918.420	971.085	716.540
Segons els titulars	131.509.072	69.297.789	137.152.575	78.049.526
Persones jurídiques i persones físiques empresaris	34.493.217	11.012.806	44.093.991	16.500.180
Del qual: Promocions immobiliàries	10.270.937	2.894.311	12.408.006	4.095.486
Resta de persones físiques i institucions sense finalitat de lucre	97.015.855	58.284.983	93.058.584	61.549.346
Segons les garanties de les operacions	131.509.072	69.297.789	137.152.575	78.049.526
Actius/edificis acabats	123.551.550	67.380.714	127.481.274	75.677.166
- Residencials	106.588.093	61.438.343	110.136.022	69.143.357
<i>Dels quals: Habitatges de protecció oficial</i>	<i>4.911.145</i>	<i>2.629.149</i>	<i>4.988.796</i>	<i>3.293.095</i>
- Comercials	6.173.521	2.356.101	5.930.171	2.518.224
- Resta	10.789.936	3.586.270	11.415.081	4.015.585
Actius/edificis en construcció	3.503.830	1.172.036	4.078.193	1.394.234
- Residencials	2.799.467	1.084.480	3.333.655	1.276.465
<i>Dels quals: Habitatges de protecció oficial</i>	<i>165.347</i>	<i>19.031</i>	<i>288.296</i>	<i>63.058</i>
- Comercials	118.053	12.043	122.829	12.891
- Resta	586.310	75.513	621.709	104.878
Terrenys	4.453.692	745.039	5.593.108	978.126
- Urbanitzats	1.505.858	166.884	2.080.384	224.996
- Resta	2.947.834	578.155	3.512.724	753.130

La cartera de préstecs i crèdits elegibles de CaixaBank, a l'efecte de servir de base per al càlcul del límit d'emissió de cèdules hipotecàries a 30 de juny de 2013 i 31 de desembre de 2013, puja a 69.090 i a 77.741 milions d'euros, respectivament.

Els imports disponibles (imports compromesos no disposats) de la totalitat de la cartera de préstecs i crèdits hipotecaris pendents d'amortització a 30 de juny de 2014 i 31 de desembre de 2013 són els següents:

Disponibles de préstecs i crèdits hipotecaris

(Milers d'euros)

	30.06.2014	31.12.2013
Potencialment elegible	14.661.165	14.869.458
Resta	4.452.092	4.488.613
Total	19.113.257	19.358.071

A continuació es desglossa el valor nominal de la totalitat dels préstecs i crèdits hipotecaris pendents d'amortització que resulten no elegibles, i s'indiquen els que no ho són pel fet de no respectar els límits fixats en l'article 5.1 del Reial Decret 716/2009 però que compleixen la resta de requisits exigibles als elegibles, especificats en l'article 4 d'aquesta norma.

Préstecs i crèdits hipotecaris no elegibles

(Milers d'euros)

	30.06.2014	31.12.2013
No elegible: Compleixen els requisits per ser elegibles, llevat del límit de l'article 5.1. del RD 716/2009	41.409.120	35.744.379
No elegible: Resta	20.802.163	23.358.670
Total	62.211.283	59.103.049

A continuació es presenta un detall dels préstecs i crèdits hipotecaris elegibles afectes a les emissions de cèdules hipotecàries de CaixaBank a 30 de juny de 2014 i 31 de desembre de 2013 segons l'import principal pendent de cobrament dels crèdits i préstecs, dividit per l'últim valor raonable de les garanties afectes (LTV):

Préstecs i crèdits hipotecaris elegibles

(Milers d'euros)

	30.06.2014	31.12.2013
Hipoteca sobre habitatge	62.452.903	70.339.545
Operacions amb LTV inferior al 40%	22.162.228	21.993.065
Operacions amb LTV entre el 40% i el 60%	26.476.159	28.528.597
Operacions amb LTV entre el 60% i el 80%	13.814.516	19.817.883
Altres béns rebuts com a garantia	6.844.886	7.709.981
Operacions amb LTV inferior al 40%	4.838.709	5.116.824
Operacions amb LTV entre el 40% i el 60%	1.945.554	2.506.870
Operacions amb LTV superior al 60%	60.623	86.287
Total	69.297.789	78.049.526

A 30 de juny de 2014 i 31 de desembre de 2013 no hi ha actius de substitució afectes a emissions de cèdules hipotecàries.

Els moviments dels préstecs i crèdits hipotecaris, que avalen l'emissió de cèdules hipotecàries, desglossats entre altes i baixes registrades en el primer semestre de 2014 i de 2013, són els que es detallen a continuació:

Préstecs i crèdits hipotecaris. Moviments dels valors nominals en l'exercici

(Milers d'euros)

	Primer semestre 2014	
	Préstecs elegibles	Préstecs no elegibles
Saldo a l'inici del període	78.049.526	59.103.049
Baixes durant el període	10.244.618	6.063.071
Cancel·lacions a venciment	39.463	58.053
Cancel·lacions anticipades	325.749	915.621
Subrogacions per altres entitats	9.761	2.441
Resta	9.869.645	5.086.956
Altes durant el període	1.492.881	9.171.305
Originades per l'Entitat	1.361.832	2.462.910
Subrogacions	356	215
Resta	130.693	6.708.180
Saldo al final del període	69.297.789	62.211.283

A continuació es presenta el càlcul del grau de col·lateralització i sobrecol·lateralització a 30 de juny de 2014 i 31 de desembre de 2013 de les cèdules hipotecàries emeses per CaixaBank:

Grau de col·lateralització i sobrecol·lateralització

(Milers d'euros)

	30.06.2014	31.12.2013	
Cèdules hipotecàries no nominatives	41.122.972	50.244.715	
Cèdules hipotecàries nominatives registrades en dipòsits de la clientela	8.973.435	10.243.434	
Cèdules hipotecàries nominatives registrades en entitats de crèdit	620.000	820.000	
Cèdules hipotecàries emeses	(A) 50.716.407	61.308.149	
Cartera total de préstecs i crèdits hipotecaris pendents d'amortització(*)	136.806.266	142.741.670	
Participacions hipotecàries emeses	(531.316)	(577.625)	
Certificats de transmissió hipotecària emesos	(4.765.878)	(5.011.470)	
Bons hipotecaris emesos			
Cartera de préstecs i crèdits col·lateral per a cèdules hipotecàries	(B) 131.509.072	137.152.575	
Col·lateralització:	(B)/(A)	259%	224%
Sobrecol·lateralització:	[(B)/(A)]-1	159%	124%

(*) Inclou cartera de balanç i fora de balanç.

El grau de col·lateralització de les cèdules hipotecàries emeses per CaixaBank a 30 de juny de 2014 respon a les mesures de prudència mantingudes per reforçar la posició de liquiditat a fi de fer front a possibles tensions o situacions de crisi en els mercats.

Informació relativa al finançament destinat a la promoció immobiliària i adquisició d'habitatge

D'acord amb la política de transparència informativa de CaixaBank, i segons les directrius del Banc d'Espanya, a continuació es presenta la informació rellevant referida a 30 de juny de 2014 i a 31 de desembre de 2013 sobre el finançament destinat a la promoció immobiliària i l'adquisició d'habitatge.

Les polítiques establertes a l'Entitat per fer front als actius problemàtics d'aquest sector, així com la situació de liquiditat i necessitats de finançament en els mercats queden descrites en aquesta mateixa Nota, en els apartats de 'Risc de crèdit' i 'Risc de liquiditat', respectivament.

(Milers d'euros)	Valor comptable	
	30.06.2014	31.12.2013
Total crèdit a la clientela excloses Administracions Públiques (negoci a Espanya)	196.192.938	199.103.376
Total actiu	319.637.340	324.756.539

Finançament destinat a la promoció immobiliària

A continuació es detalla el finançament destinat a promotors i promocions, incloent-hi les promocions efectuades per no promotors, a 30 de juny de 2014 i a 31 de desembre de 2013. L'import de l'excés sobre el valor de la garantia es calcula com la diferència entre l'import brut del crèdit i el valor dels drets reals rebuts en garantia després d'aplicar els percentatges de ponderació establerts a l'Annex IX de la Circular 4/2004 del Banc d'Espanya.

30.06.2014

Promotors i promocions

(Milers d'euros)

	Import brut	Excés s/valor de garantia	Cobertura específica
Crèdit registrat	16.530.894	4.394.393	5.289.011
Del qual: Dubtós	9.475.672	3.911.056	5.010.283
<i>Hipotecari</i>	8.433.905	3.911.056	4.068.794
<i>Personal</i>	1.041.767	0	941.489
Del qual: Subestàndard	807.222	95.996	278.728
<i>Hipotecari</i>	730.650	95.996	250.951
<i>Personal</i>	76.572	0	27.777
Promemòria			
Actius fallits	2.820.924		

31.12.2013

Promotors i promocions

(Milers d'euros)

	Import brut	Excés s/valor de garantia	Cobertura específica
Crèdit registrat	19.780.538	4.955.622	6.757.118
Del qual: Dubtós	11.688.731	4.315.068	6.412.355
<i>Hipotecari</i>	10.301.950	4.315.068	5.102.412
<i>Personal</i>	1.386.781		1.309.943
Del qual: Subestàndard	1.055.719	237.061	344.764
<i>Hipotecari</i>	988.099	237.061	313.053
<i>Personal</i>	67.620		31.711
Promemòria			
Actius fallits	2.314.383		

Els imports indicats en els quadres anteriors no inclouen el finançament atorgat per CaixaBank a la seva filial BuildingCenter, SAU, que puja a 30 de juny de 2014 i a 31 de desembre de 2013 a 7.844 i 8.013 milions d'euros, respectivament, i a la seva filial VIP Gestión de Inmuebles, que puja a 30 de juny de 2014 i a 31 de desembre de 2013 a 76 i 89 milions d'euros, respectivament, ni l'atorgada a la resta de societats immobiliàries del Grup "la Caixa", que puja a 30 de juny de 2014 i a 31 de desembre de 2013 a 2009 i 2008 milions d'euros, respectivament. Aquests imports inclouen el bo emès en l'exercici 2012 per ServiHabitat XXI, SAU (fusionada durant l'exercici 2013 amb Criteria CaixaHolding, SAU), per un import de 1.350 milions d'euros (vegeu Nota 10.3).

El nivell de cobertura de promotors i promocions, considerats problemàtics, se situa a 30 de juny de 2014 en un 51% (a 31 de desembre de 2013 aquest percentatge era del 53%).

Es presenta a continuació la distribució per tipus de garantia del finançament destinat a promotors i promocions, incloses les promocions efectuades per no promotors:

Per tipus de garantia

(Milers d'euros)

	Valor comptable	
	30.06.2014	31.12.2013
Sense garantia hipotecària	1.547.802	1.898.163
Amb garantia hipotecària	14.983.092	17.882.375
Edificis acabats	10.314.689	11.801.595
<i>Habitatge</i>	7.500.982	8.619.101
<i>Resta</i>	2.813.707	3.182.494
Edificis en construcció	1.568.942	2.099.159
<i>Habitatge</i>	1.336.042	1.813.707
<i>Resta</i>	232.900	285.452
Sòl	3.099.461	3.981.621
<i>Terrenys urbanitzats</i>	1.145.622	1.406.468
<i>Resta de sòl</i>	1.953.839	2.575.153
Total	16.530.894	19.780.538

Finançament a les llars destinat a l'adquisició d'habitatge

A 30 de juny de 2014 i a 31 de desembre de 2013, el detall dels crèdits a les llars per a l'adquisició d'habitatges és el següent:

Per tipus de garantia

(Milers d'euros)

	Import brut	
	30.06.2014	31.12.2013
Sense garantia hipotecària	806.185	888.022
<i>Del qual: dubtós</i>	7.527	8.340
Amb garantia hipotecària	84.686.567	86.619.523
<i>Del qual: dubtós</i>	3.659.754	3.852.444
Total finançament per a l'adquisició d'habitatges	85.492.752	87.507.545

A 30 de juny de 2014 i a 31 de desembre de 2013, el detall dels crèdits a les llars per a l'adquisició d'habitatges amb garantia hipotecària segons el percentatge que suposa el risc total sobre l'import de l'última taxació disponible (LTV) és el següent:

30.06.2014

(Milers d'euros)	Rangs de LTV					TOTAL
	LTV ≤ 40%	40% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80% < LTV ≤ 100%	LTV > 100%	
Import brut	15.862.643	28.231.414	32.927.158	6.904.556	760.796	84.686.567
<i>Del qual: dubtós</i>	<i>216.708</i>	<i>720.521</i>	<i>1.880.914</i>	<i>683.925</i>	<i>157.686</i>	<i>3.659.754</i>

Nota: LTV calculat a partir de les taxacions disponibles en el moment de la concessió del risc. S'actualitzen per a operacions dubtoses d'acord amb la normativa en vigor.

31.12.2013

(Milers d'euros)	Rangs de LTV					TOTAL
	LTV ≤ 40%	40% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80% < LTV ≤ 100%	LTV > 100%	
Import brut	15.587.754	27.846.932	34.715.546	7.666.127	803.164	86.619.523
<i>Del qual: dubtós</i>	<i>234.454</i>	<i>780.292</i>	<i>1.935.403</i>	<i>729.258</i>	<i>173.037</i>	<i>3.852.444</i>

Nota: LTV calculat a partir de les taxacions disponibles en el moment de la concessió del risc. S'actualitzen per a operacions dubtoses d'acord amb la normativa en vigor.

Polítiques i estratègies en relació amb els actius adquirits en pagament de deutes

BuildingCenter, SAU és la societat dependent de CaixaBank encarregada de la tinença dels actius immobiliaris del Grup. BuildingCenter adquireix els actius immobiliaris procedents de l'activitat creditícia de CaixaBank, i els gestiona a través de ServiHabitat Servicios Inmobiliarios, SL.

Així mateix, VIP Gestión de Inmuebles és la societat que depèn de CaixaBank encarregada de la tinença d'actius immobiliaris procedents de l'activitat creditícia de Banc de València, anterior a la seva fusió amb CaixaBank.

L'adquisició d'actius immobiliaris s'efectua per tres vies diferents:

- 1) Adjudicació en subhasta com a conclusió d'un procediment d'execució, generalment hipotecària. Els preus de concurrència en subhasta es fixen, amb els límits determinats per la legislació aplicable, d'acord amb taxacions actualitzades fetes per societats de taxació homologades pel Banc d'Espanya. La supervisió de les activitats d'adjudicació en subhasta és responsabilitat del Comitè de Subhastes, integrat per les àrees de Riscos i Jurídica de CaixaBank, i dels representants de la societat BuildingCenter, aquesta com a tenidora final dels actius.
- 2) Adquisició d'actius immobiliaris hipotecats concedits a particulars, amb la posterior subrogació i cancel·lació dels deutes. Com en el cas anterior, la fixació dels preus d'adquisició es fa d'acord amb taxacions actualitzades fetes per societats de taxació homologades pel Banc d'Espanya i els paràmetres definits en la normativa aprovada a CaixaBank per a aquest tipus d'operacions.
- 3) Adquisició d'actius immobiliaris concedits a societats, generalment promotores immobiliàries, per a la cancel·lació dels seus deutes. Com en els casos anteriors, els preus d'adquisició es fixen d'acord amb les valoracions de societats de taxació homologades pel Banc d'Espanya i els paràmetres definits en la normativa aprovada a CaixaBank per a aquest tipus d'operacions. El procés

d'adquisició inclou la realització de revisions jurídiques i tècniques completes dels immobles. El Comitè de Valoració i Adquisició d'Actius Immobiliaris, integrat per les àrees de Riscos i Jurídica de CaixaBank i per representants de la societat BuildingCenter, aquesta com a tenidora final dels actius, fa un seguiment permanent de l'operativa i és la primera instància d'aprovació de les operacions abans de la seva presentació al Comitè de Direcció de CaixaBank.

Per exercir les activitats descrites, BuildingCenter, SAU es finança en la seva pràctica totalitat a través de CaixaBank en condicions de mercat. A 30 de juny de 2014, el finançament atorgat inclou un crèdit amb un límit de 9.504 milions d'euros, amb un saldo disposat de 7.818 milions d'euros, i un préstec per un import de 26 milions d'euros. A 31 de desembre de 2013, el finançament atorgat incloïa un crèdit amb un límit de 9.504 milions d'euros, amb un saldo disposat de 7.987 milions d'euros, i un préstec per un import de 26 milions d'euros. Addicionalment, CaixaBank ha aportat a través d'ampliacions de capital o aportacions de socis un total de 1.900 milions d'euros en el primer semestre de l'exercici 2014 (2.500 milions d'euros en l'exercici 2013).

Així mateix, VIP Gestión de Inmuebles es finança a través de CaixaBank en condicions de mercat. A 30 de juny de 2014, el finançament atorgat inclou un crèdit amb un límit de 450 milions d'euros, amb un saldo disposat de 73 milions d'euros, i un préstec de 3,5 milions d'euros. A 31 de desembre de 2013, el finançament atorgat incloïa un crèdit amb un límit de 450 milions d'euros, amb un saldo disposat de 85 milions d'euros, i un préstec per un import de 3,5 milions d'euros.

A continuació es facilita el detall dels actius per l'import amb què figuren registrats en els estats financers de BuildingCenter, SAU i VIP Gestión de Inmuebles a 30 de juny de 2014 i a 31 de desembre de 2013, respectivament, segons la seva procedència i la tipologia de l'immoble, sense incloure els actius incorporats com a immobilitzat material d'ús propi i els classificats com a inversions immobiliàries.

(Milers d'euros)	Valor comptable net	
	30.06.2014	31.12.2013
Actius immobiliaris procedents de finançaments destinats a la construcció i la promoció immobiliària	4.756.577	4.317.490
Edificis acabats	2.552.498	2.488.010
<i>Habitatge</i>	1.992.075	1.958.240
<i>Resta</i>	560.423	529.770
Edificis en construcció	297.285	255.109
<i>Habitatge</i>	271.753	198.091
<i>Resta</i>	25.532	57.018
Sòl	1.906.794	1.574.371
<i>Terrenys urbanitzats</i>	1.051.197	826.430
<i>Resta de sòl</i>	855.597	747.941
Actius immobiliaris procedents de finançaments hipotecaris a llars per a l'adquisició d'habitatge	1.284.105	1.233.006
Resta d'actius immobiliaris adjudicats	589.569	469.048
Total	6.630.251	6.019.544

Polítiques de refinançament

El refinançament és la reinstrumentació de riscos de clients per intentar millorar les garanties disponibles i facilitar el compliment dels compromisos. El 2 d'octubre de 2012, el Banc d'Espanya va publicar la Circular 6/2012, de 28 de setembre, que inclou el tractament i la classificació de les operacions de refinançament i reestructuració.

CaixaBank ja havia desenvolupat amb antelació els requisits que estableix la Circular esmentada mitjançant l'establiment d'una política de renegociació de deutes, aprovada pel Consell d'Administració el 10 de març de 2011, que recull les pautes bàsiques establertes en la norma recent:

- no utilitzar la renegociació per desvirtuar el risc d'incompliment,
- analitzar aquestes operacions per nivell diferent al que va concedir l'operació inicial, i
- disposar d'un sistema intern d'informació que en permeti la identificació i el seguiment.

No obstant això, el 30 d'abril de 2013 el Banc d'Espanya va emetre un document que contenia els criteris per establir referències, coadjuvant al reforçament de les polítiques de refinançament en la definició, documentació, seguiment i revisió, i garantir una homogeneïtat en els criteris utilitzats per les diverses entitats financeres. CaixaBank va efectuar durant el primer semestre de 2013 la revisió, mitjançant l'estudi individualitzat, de la classificació comptable de les carteres refinançades o reinstrumentades.

Amb caràcter general, les facilitats atorgades per al compliment dels compromisos dels clients no impliquen modificacions substancials, a efectes comptables, dels contractes originals. Per tant, les mesures de reestructuració o renegociació no comporten, amb caràcter general, la baixa de l'actiu original i el reconeixement d'una nova operació.

Els procediments i les polítiques aplicades en la gestió de riscos permeten, en qualsevol moment, fer un seguiment detallat de les operacions creditícies. En aquest sentit, qualsevol operació que pugui requerir modificacions de les condicions com a conseqüència d'evidència de deteriorament en la solvència de l'acreditat, ja disposa, en la data de la modificació, de la corresponent provisió per deteriorament. Per tant, com que aquestes operacions estan correctament classificades i valorades, no es posen de manifest requeriments addicionals de provisions per deteriorament sobre els préstecs refinançats.

A continuació es facilita informació del saldo viu de les operacions refinançades a 30 de juny de 2014 i a 31 de desembre de 2013 en funció de la classificació del risc d'insolvència del client:

30.06.2014

(Milers d'euros)

	Normal					
	Garantia hipotecària immobiliària plena		Resta de garanties reals		Sense garanties reals	
	Nre. operacions	Import brut	Nre. operacions	Import brut	Nre. operacions	Import brut
Administracions públiques	137	120.269	32	149.348	81	682.962
Resta de persones jurídiques i empresaris individuals	12.631	3.325.989	310	122.042	4.812	1.201.087
<i>Del qual: finançament a la construcció i promoció</i>	<i>2.887</i>	<i>1.573.280</i>	<i>19</i>	<i>55.665</i>	<i>602</i>	<i>482.709</i>
Resta de persones físiques	81.543	5.139.241	355	11.386	21.803	149.007
Total	94.311	8.585.499	697	282.776	26.696	2.033.056

31.12.2013

(Milers d'euros)

	Normal					
	Garantia hipotecària immobiliària plena		Resta de garanties reals		Sense garanties reals	
	Nre. operacions	Import brut	Nre. operacions	Import brut	Nre. operacions	Import brut
Administracions públiques	27	48.605	21	49.668	71	579.303
Resta de persones jurídiques i empresaris individuals	12.746	3.312.548	453	125.695	4.668	892.694
<i>Del qual: finançament a la construcció i promoció</i>	3.155	1.451.962	34	61.922	550	58.778
Resta de persones físiques	85.655	5.609.344	434	13.617	21.711	145.554
Total	98.428	8.970.497	908	188.980	26.450	1.617.551

30.06.2014

(Milers d'euros)

	Subestàndard						
	Garantia hipotecària immobiliària plena		Resta de garanties reals		Sense garanties reals		Cobertura específica
	Nre. operacions	Import brut	Nre. operacions	Import brut	Nre. operacions	Import brut	
Administracions públiques	1	13.966			1	4.330	
Resta de persones jurídiques i empresaris individuals	1.577	812.012	9	64.645	89	810.089	399.363
<i>Del qual: finançament a la construcció i promoció</i>	979	444.929	3	53.805	17	219.533	206.280
Resta de persones físiques	12.003	811.364	12	743	768	4.198	123.247
Total	13.581	1.637.342	21	65.388	858	818.617	522.610

31.12.2013

(Milers d'euros)

	Subestàndard						
	Garantia hipotecària immobiliària plena		Resta de garanties reals		Sense garanties reals		Cobertura específica
	Nre. operacions	Import brut	Nre. operacions	Import brut	Nre. operacions	Import brut	
Administracions públiques			2	48.144			
Resta de persones jurídiques i empresaris individuals	2.019	1.445.658	19	62.317	785	537.816	443.541
<i>Del qual: finançament a la construcció i promoció</i>	1.108	633.586	1	50.000	102	47.951	217.891
Resta de persones físiques	12.284	1.252.651	19	1.287	2.912	22.300	147.826
Total	14.303	2.698.309	40	111.748	3.697	560.116	591.367

30.06.2014

(Milers d'euros)	Dubtós						
	Garantia hipotecària immobiliària plena		Resta de garanties reals		Sense garanties reals		Cobertura específica
	Nre. operacions	Import brut	Nre. operacions	Import brut	Nre. operacions	Import brut	
Administracions públiques	2	3.336	4	3.124	16	12.593	
Resta de persones jurídiques i empresaris individuals	12.183	4.906.427	131	148.388	2.450	1.058.568	3.182.939
<i>Del qual: finançament a la construcció i promoció</i>	6.493	3.195.958	31	51.417	441	769.516	2.338.684
Resta de persones físiques	33.266	2.918.243	146	6.649	9.401	74.138	658.274
Total	45.451	7.828.006	281	158.161	11.867	1.145.299	3.841.213

31.12.2013

(Milers d'euros)	Dubtós						
	Garantia hipotecària immobiliària plena		Resta de garanties reals		Sense garanties reals		Cobertura específica
	Nre. operacions	Import brut	Nre. operacions	Import brut	Nre. operacions	Import brut	
Administracions públiques	38	32.106	6	3.162	17	12.663	
Resta de persones jurídiques i empresaris individuals	13.439	5.681.598	144	201.981	2.826	1.576.994	4.327.699
<i>Del qual: finançament a la construcció i promoció</i>	7.464	4.060.402	48	118.733	627	875.775	3.065.782
Resta de persones físiques	37.407	3.445.503	155	7.526	9.057	71.618	779.025
Total	50.884	9.159.207	305	212.669	11.900	1.661.275	5.106.724

30.06.2014

(Milers d'euros)

	Total		
	Nre. operacions	Import brut	Cobertura específica
Administracions públiques	274	989.927	
Resta de persones jurídiques i empresaris individuals	34.192	12.449.247	3.582.301
<i>Del qual: finançament a la construcció i promoció</i>	<i>11.472</i>	<i>6.846.813</i>	<i>2.544.964</i>
Resta de persones físiques	159.297	9.114.969	781.522
Total	193.763	22.554.143	4.363.823

31.12.2013

(Milers d'euros)

	Total		
	Nre. operacions	Import brut	Cobertura específica
Administracions públiques	182	773.651	0
Resta de persones jurídiques i empresaris individuals	37.099	13.837.301	4.771.240
<i>Del qual: finançament a la construcció i promoció</i>	<i>13.089</i>	<i>7.359.109</i>	<i>3.283.673</i>
Resta de persones físiques	169.634	10.569.400	926.851
Total	206.915	25.180.352	5.698.091