



**Información de transparencia sobre
exposición al riesgo inmobiliario y
liquidez**

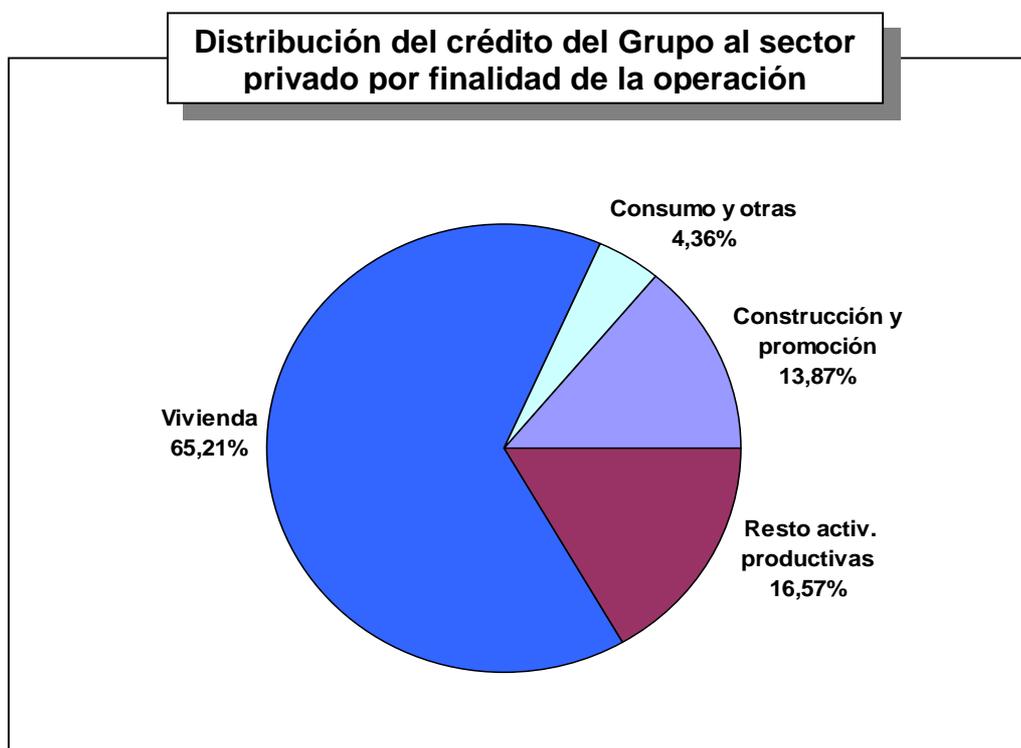
31 de enero de 2011

CARTERA CREDITICIA DEL GRUPO IBERCAJA

La inversión crediticia de la Caja se caracteriza por la prudente política de concesión, concentración en segmentos de riesgo bajo, atomización y por el nivel de las garantías. En este sentido, el porcentaje de deudores con garantía real sobre el crédito a la clientela del Grupo se sitúa por encima del 80%.

El crédito a la clientela del Grupo Ibercaja asciende a 31 de diciembre a 33.822 millones de euros; si excluimos el concedido a las Administraciones la cifra es de 33.423 millones de euros.

Dentro del crédito al sector privado, la financiación concedida a particulares representa un 69,56%. Casi el 94% está destinada a la adquisición de vivienda, en su mayor parte, 98,91%, respaldada con garantía hipotecaria. La Caja ocupa tradicionalmente una posición destacada en este segmento de negocio que presenta un perfil de riesgo reducido.



El crédito destinado a empresas supone un 30,44% del total. La exposición a actividad inmobiliaria y construcción, 13,87%, se caracteriza por estar destinada principalmente a viviendas con un porcentaje de ejecución alto, concentradas en zonas urbanas. El resto de actividades productivas tiene una participación del 16,57%; dentro de este capítulo el crédito otorgado a pymes concentra el 75% de la inversión. Entre los objetivos estratégicos de la Caja se encuentra fomentar la diversificación impulsando la financiación otorgada a pequeñas y medianas empresas, tanto manufactureras como de servicios y transporte.

Cartera crediticia del Grupo Ibercaja por finalidad de la operación - diciembre 2010

(millones €)

Importe bruto	Estr. crédito (%)	Dudosos	Índice de mora (%)
------------------	----------------------	---------	-----------------------

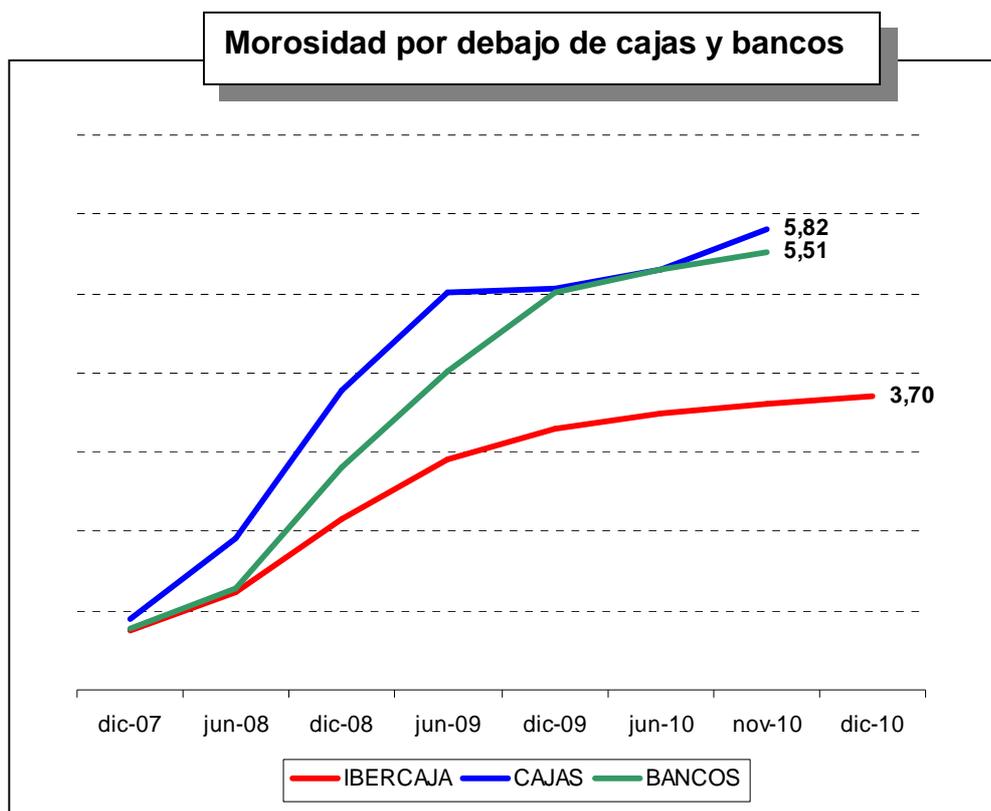
CRÉDITO AL SECTOR PRIVADO (NEG. ESPAÑA)	33.423	100,00	1.237	3,70
EMPRESAS	10.173	30,44	858	8,43
. Construcción y promoción inmobiliaria	4.636	13,87	580	12,50
. Resto de actividades productivas	5.537	16,57	278	5,03
PARTICULARES	23.249	69,56	379	1,63
. Crédito para adquisición de vivienda	21.794	65,21	293	1,34
. Consumo y otras finalidades	1.456	4,36	86	5,91

Promemoria (millones €):

Crédito al sector privado neto de fondos de insolvencias (Neg. España)	32.641
Total activo. Balance consolidado reservado	42.716

La ratio de morosidad del crédito al sector privado del Grupo, 3,70%, se encuentra entre las más bajas del sistema financiero español. La cartera de préstamos para adquisición de vivienda, la de mayor peso en la estructura del crédito, presenta una tasa de morosidad significativamente reducida, 1,34%.

La política de control de riesgos en los momentos más expansivos del crédito ha hecho que los activos dudosos de Ibercaja crezcan de manera más contenida que en el sector de cajas y bancos. Así, la tasa de morosidad, con la última información disponible, mantiene un apreciable diferencial frente a ambos grupos de entidades.

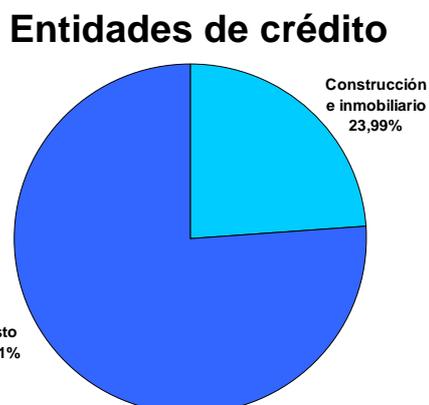
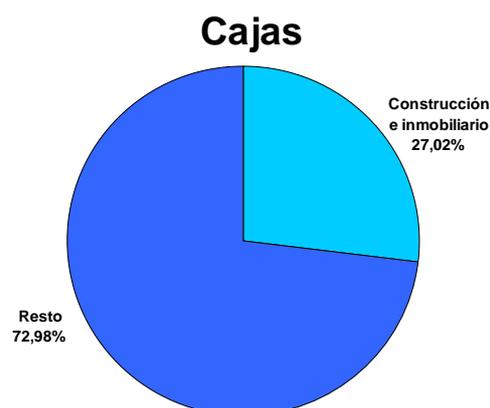


RIESGO CON LOS SECTORES DE CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO

Los préstamos y créditos destinados a construcción y promoción inmobiliaria, 4.636 millones, suponen un porcentaje reducido tanto si lo medimos sobre balance, 10,85%, como respecto al total de crédito a familias y empresas, 13,87%.

Su peso dentro de la cartera de Ibercaja, 13,87% es muy inferior al que representa en cajas y en el conjunto de entidades de crédito. La Entidad ha respetado en todo momento los límites que se había marcado en relación a este sector para conseguir un crecimiento equilibrado de la financiación a actividades productivas y al mismo tiempo diversificar riesgos.

Exposición a construcción y promoción inmobiliaria Posición comparativa con el sistema



Fuente: Banco de España y elaboración propia. Datos Ibercaja a dic-2010 y resto sep-2010

El 91,12% de los préstamos y créditos destinados a este segmento está respaldado con garantía hipotecaria. Gran parte de las exposiciones, 37,35%, corresponde a viviendas terminadas, con un porcentaje de ventas que llega al 67,63%. Las pendientes de finalizar, el 23,28% de la cartera de promoción y construcción, alcanzan un nivel de ejecución del 60,79%, índice de avance que permite suponer una pronta finalización.

Financiación destinada a construcción y promoción inmobiliaria

(millones €)	Importe bruto	Estr. (%)
CON GARANTÍA HIPOTECARIA	4.225	91,12
Edificios Terminados	1.731	37,35
. Vivienda	1.720	37,09
. Resto	12	0,25
Edificios en construcción	1.080	23,28
. Vivienda	1.026	22,12
. Resto	54	1,16
Suelo	1.414	30,49
. Terrenos urbanizados	1.353	29,19
. Resto de suelo	61	1,31
SIN GARANTÍA HIPOTECARIA	412	8,88
CRÉDITO CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN	4.636	100,00

El suelo tiene un peso del 30,49%. Su grado de madurez urbanística es alto, ya que casi la totalidad, 95,72%, es urbano o urbanizable delimitado. El 43,24% se encuentra en municipios de más de 100.000 habitantes y el 70,90% en localidades cuya población supera los 25.000 habitantes, lo que favorece la viabilidad futura de los proyectos financiados.

Distribución de la financiación de suelo por tramos de población

(millones €)	Importe	% s/ total
Nº de habitantes:		
Más de 100.000	611	43,24
Entre 25.000 y 100.000	391	27,66
Menos de 25.000	411	29,10
SUELO HIPOTECARIO	1.414	100,00

Los activos dudosos del sector construcción y promoción inmobiliaria suman 580 millones, con una tasa de morosidad del 12,50%. La cobertura con fondos específicos de estos deudores dudosos es del 42%, porcentaje superior al publicado por el Banco de España en el último Informe de Estabilidad Financiera de octubre de 2010 para el conjunto de entidades de depósito, 38,6%.

El crédito subestándar, que recoge las operaciones que aún estando al corriente de sus obligaciones presentan alguna debilidad que puede degenerar en impago, totaliza 718 millones o un 15,48% de la financiación al segmento. El nivel de provisiones asociado es del 13,26%.

El importe de los inmuebles adjudicados o en dación de pago asociados al sector de construcción y promoción inmobiliaria es de 761 millones, con una cobertura del 29,49%. Los activos dados de baja de balance como fallidos, 45 millones de euros, suponen únicamente el 0,98% de la inversión en construcción y promoción inmobiliaria.

El volumen de los activos potencialmente problemáticos, que incluyen los dudosos, riesgo subestándar e inmuebles adquiridos en pago de deudas, generados por el segmento de construcción y promoción inmobiliaria, es de 2.058 millones, lo que representa el 6,16% de la inversión crediticia total y el 4,82% del activo del Grupo. El nivel de cobertura de esta exposición a través de provisiones específicas es del 27,35%. Ibercaja, como resultado de una exigente política en la asunción y valoración de riesgos, cuenta con unas garantías elevadas, las asociadas a estos activos suponen 1.830 millones, de tal forma que la ratio de cobertura teniendo en cuenta el valor de la garantía o del activo adjudicado con la última tasación disponible se situaría en el 116,28% y el exceso, calculado como la diferencia entre la cobertura y garantía sobre el importe del riesgo, sería de 335 millones.

Detalle de la exposición a promoción y construcción inmobiliaria y sus coberturas

(millones €)	Importe bruto	% s/ crédito sector privado	Cobertura específica	% cob. esp.	Valor actual garantías	% cob. total	Exceso / deficit
Activos dudosos	580	1,73	243	42,00	445	118,73	109
Activos subestándar	718	2,15	95	13,26	673	107,10	51
Activos adjudicados	761	2,28	224	29,49	712	123,08	176
Exposición potencialmente problemática construcción y promoción inmobiliaria	2.058	6,16	563	27,35	1.830	116,28	335
Activos fallidos asociados a promoción y construcción	45	0,14	45	100,00			
Financiación a construcción y promoción inmobiliaria	4.636						

CRÉDITO A HOGARES PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

El crédito a hogares para adquisición de vivienda es de 21.794 millones de euros, el 98,91% respaldado con garantía hipotecaria y en una proporción superior al 90% destinado a primera vivienda. La Caja ocupa tradicionalmente una posición destacada en este segmento de negocio, así su peso sobre activo y en relación con el total de la financiación es del 51,02% y del 65,21%, respectivamente. Presenta una ratio de dudosis significativamente baja, 1,34%, si la comparamos con la media del sector de cajas y del conjunto de entidades de crédito (2,62% a septiembre de 2010 en ambos casos).

Crédito a los hogares para adquisición de viviendas y sus coberturas

(millones €)	Importe Bruto	Estr. (%)	Dudosos	Índice de mora (%)	Cobertura específica	% de cobertura específica
CON GARANTÍA HIPOTECARIA	21.556	98,91	277	1,28	47	17,08
. 1ª vivienda	19.640	90,12	248	1,26		
. 2ª vivienda y resto	1.916	8,79	29	1,50		
SIN GARANTÍA HIPOTECARIA	238	1,09	16	6,75	15	90,47
CRÉDITO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA	21.794	100,00	293	1,34	62	21,10

Distribución del crédito a los hogares para adquisición de vivienda



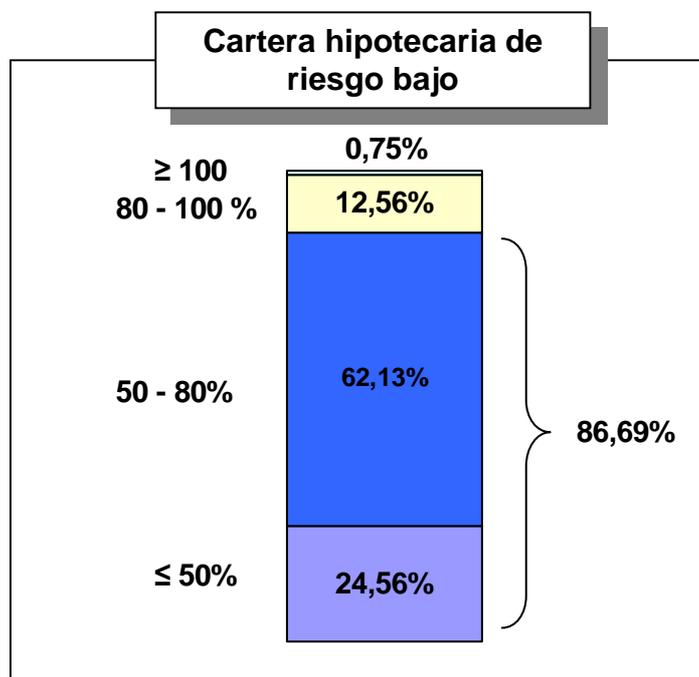
El importe medio de las operaciones para adquisición de vivienda de particulares es de 80.645 euros y el número de contratos con una exposición inferior a 120.000 euros asciende al 69%, lo que da idea de la elevada granularidad del riesgo.

El valor de la deuda pendiente sobre el de la garantía actualizada con la última tasación (LTV) es del 62,77%. La distribución de los préstamos hipotecarios en función del riesgo contraído muestra que el 24,56% de la cartera tiene un LTV igual o inferior al 50%, el 62,13% está comprendido entre el 50% y el 80% y únicamente el 13,31% tiene un LTV superior al 80%.

Detalle del LTV del crédito hipotecario a hogares para adquisición de vivienda

(millones €)	LTV 0<=50%	50%<LTV <=80%	80%<LTV <=100%	LTV 0>100%	Total	LTV medio
Importe bruto crédito garantía hipotecaria	5.294	13.393	2.708	161	21.556	62,77
Del que: normal	5.267	13.260	2.596	156	21.279	62,60
Del que: dudosos	27	132	112	6	277	75,81
ESTRUCTURA % LTV (crédito adquisición vivienda)	24,56	62,13	12,56	0,75		

De este modo, hay que destacar que el 86,69% de la cartera hipotecaria para adquisición de vivienda es de riesgo bajo, con un LTV inferior al 80%.



En cuanto a la diversificación geográfica de los préstamos a hogares para adquisición de vivienda, el 54,54% están concentrados en Aragón, Madrid, y La Rioja, regiones con un PIB por habitante por encima de la media nacional y una tasa de desempleo mucho más reducida, lo que contribuye a minorar el riesgo crediticio.

ACTIVOS INMOBILIARIOS Y SUS COBERTURAS

La cartera de inmuebles del Grupo adjudicados o adquiridos en dación de pago asciende a 673 millones de euros netos de provisiones constituidas. La deuda bruta, actualizada a precios de mercado de final de año, supone solamente el 2,16% del activo y el 2,77% de la financiación al sector privado.

Atendiendo a la distribución de los activos inmobiliarios según la clase de prestatario, 536 millones proceden de financiaciones destinadas a empresas de construcción y promoción inmobiliaria, 115 millones de prestamos a hogares para adquisición de vivienda y 22 millones de créditos distintos de los anteriores.

Por tipo de inmueble, merece resaltarse la baja relación de viviendas adjudicadas procedentes de financiación a hogares, 0,77%, sobre el crédito para adquisición de vivienda, actividad en la que el Grupo tiene una mayor exposición.

La cobertura asociada a los activos inmobiliarios en balance, 30,14%, está por encima de la media dada por el Banco de España en el último Informe de Estabilidad Financiera para el total de entidades de depósito, 23,7%.

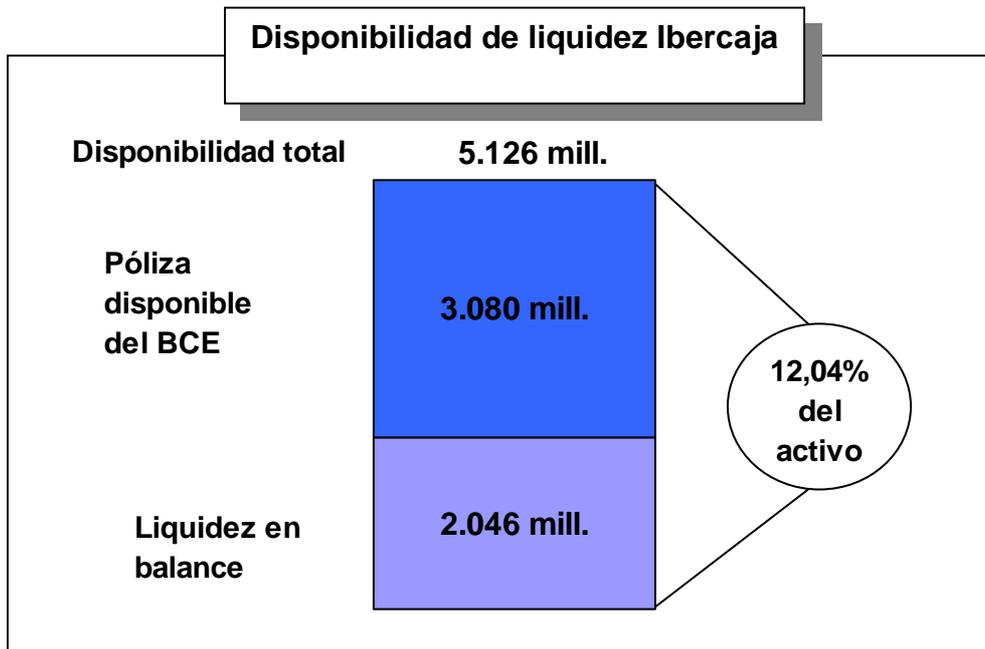
Activos inmobiliarios adjudicados y sus coberturas

(millones €)	Valor contable neto	Estr. (%)	Cobertura	% de cobertura
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a empresas de construcción y promoción inmobiliaria	536	79,72	224	29,49
Edificios Terminados	104	15,52	36	25,77
Edificios en construcción	7	0,99	3	32,50
Terrenos urbanizados	246	36,54	100	28,96
Resto de suelo	179	26,66	85	32,05
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	115	17,16	52	31,13
Resto de activos inmobiliarios adjudicados	16	2,37	12	43,10
Instrumentos de capital, participaciones y financiaciones a sociedades no consolidadas tenedoras de dichos activos	5	0,75	2	25,00
TOTAL ACTIVOS ADJUDICADOS	673	100,00	290	30,14

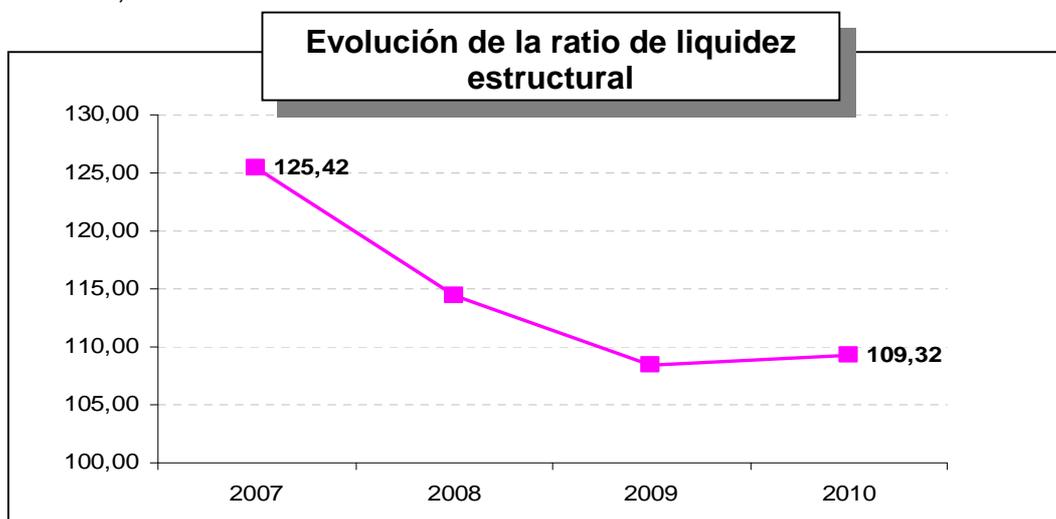
POSICIÓN DE LIQUIDEZ

Ibercaja realiza una gestión conservadora de la liquidez, de modo que no condicione la actividad inversora y le permita atender puntualmente sus compromisos de pago. Asimismo, procura un crecimiento equilibrado entre los recursos y el crédito.

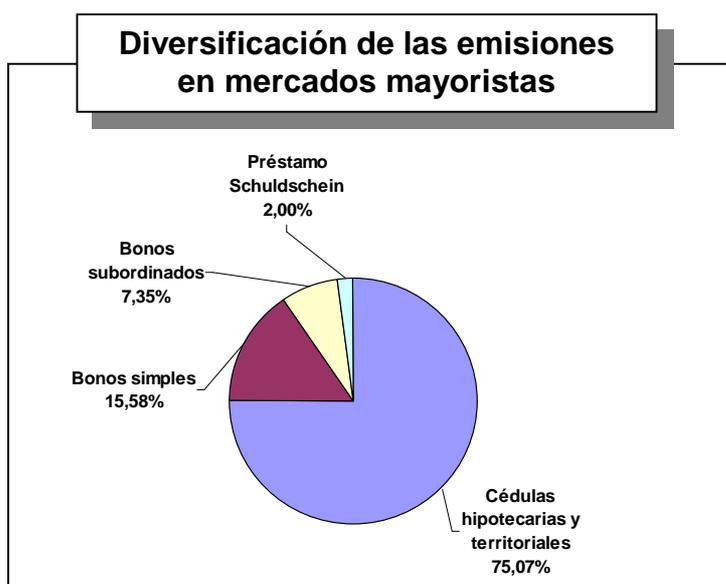
La liquidez de Ibercaja, incluyendo la póliza disponible con el BCE, asciende al finalizar diciembre a 5.126 millones de euros, representando el 12,04% del activo total.



Los depósitos minoristas son la fuente de financiación ajena más relevante, lo que otorga un apreciable grado de estabilidad. La ratio de liquidez estructural entendida como el cociente entre el crédito y los depósitos minoristas ha evolucionado favorablemente desde 2007 para situarse a cierre de diciembre en el 109,32%.



Las emisiones en mercados mayoristas representan el 18% del activo. Están diversificadas tanto en plazos como en instrumentos financieros. Los bonos y cédulas hipotecarias concentran la mayor parte. No obstante, Ibercaja tiene todavía una capacidad elevada de emisión de cédulas hipotecarias (6.338 millones) y territoriales (162 millones). El grado de sobrecolateralización medido como cartera elegible sobre cédulas hipotecarias vivas alcanza el 253%, superando ampliamente el mínimo legal, 125%, y la media del conjunto de entidades financieras. El resto de títulos son deuda senior, préstamo Schuldschein y bonos subordinados. La Caja no ha realizado ninguna emisión institucional avalada por el Estado contando con un potencial disponible de 2.837 millones de euros.

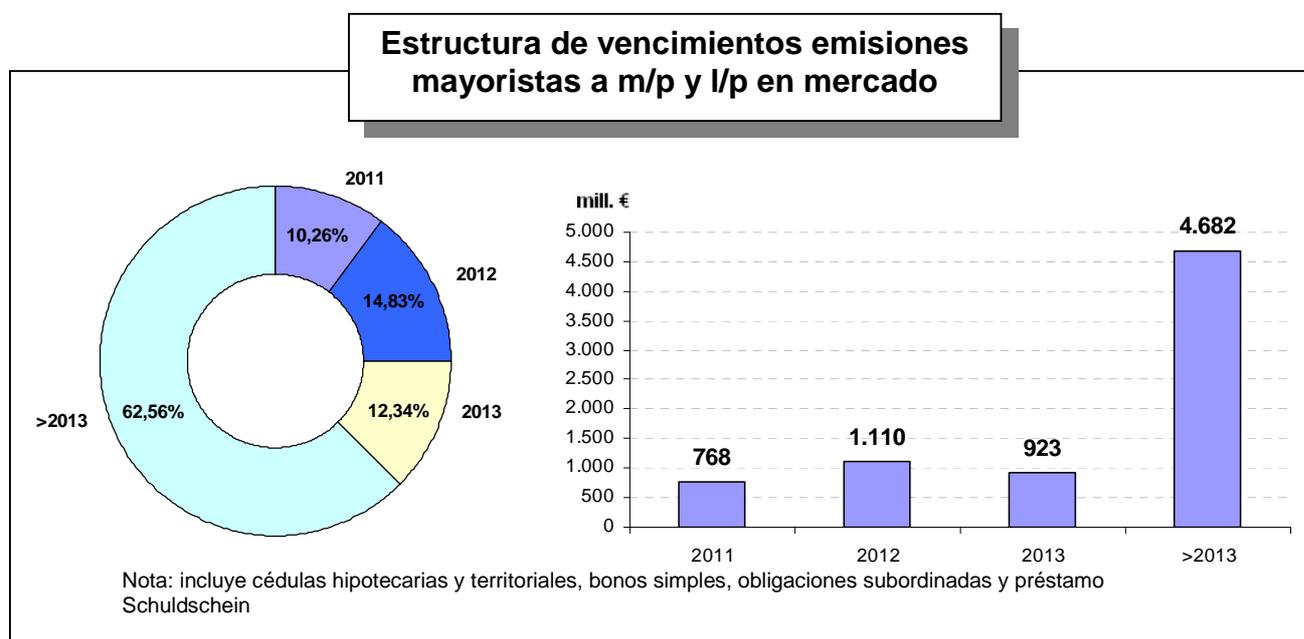


Capacidad de emisión

(Millones de €)

Cédulas Hipotecarias	6.338
Cédulas Territoriales	162
Emisiones avaladas por el Estado	2.837

La Caja reparte sus vencimientos de emisiones en mercados mayoristas estableciendo un límite de 1.200 millones anuales para evitar concentraciones significativas. En 2011 y 2012 vencen 768 y 1.110 millones respectivamente, después de deducir la autocartera. El resto de vencimientos está repartido equilibradamente hasta 2025.



AVISO LEGAL

Este documento ha sido elaborado por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja (Ibercaja) y tiene carácter meramente informativo.

La presentación obedece a la solicitud del Banco de España de mostrar información sobre la exposición inmobiliaria y liquidez para conocimiento de los mercados.

A pesar de utilizarse las situaciones y evoluciones más esperadas, este documento puede contener previsiones y estimaciones que están sujetas a la modificación de los factores utilizados para su elaboración, y por tanto la información mostrada puede sufrir variaciones, que lo serán sin previo aviso y sin la obligación de modificación posterior de este documento. Se han utilizado informaciones externas de las que Ibercaja no ha comprobado su origen, veracidad y exactitud.

Por tanto, el contenido del presente documento no puede ser tomado como base para ningún tipo de compromiso y/o contrato, ni como recomendación para la compra o suscripción de ningún tipo de operación o producto, ni va dirigido a ningún tipo específico de destinatario.

El uso de este documento o de la información contenida en el mismo por cualquiera de sus destinatarios será bajo su exclusiva responsabilidad y riesgo.

Ibercaja no aceptará ninguna reclamación o responsabilidad por ningún concepto relacionado con el presente documento pues, como se ha dicho, es meramente informativo y sin ningún valor contractual.