caixa rural burriana

# Informe del Mercado Hipotecario

**Información cuantitativa y cualitativa sobre el mercado hipotecario y transparencia informativa**

**31.12.2024**

# Información sobre el mercado hipotecario I

Las Entidades del Grupo Cooperativo Cajamar cuentan con los procedimientos y políticas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en el Real Decreto 24/2021 y Circular 3/2020, de 2 de noviembre, habiéndose adoptado, desarrollado e implementado los acuerdos y decisiones precisos para ello. En el marco de emisión de la presente información, se hace constar la vigencia de las manifestaciones recogidas en las cuentas anuales del 31 de diciembre de 2023 formuladas por el Consejo Rector de la Entidad el 25 de marzo de 2024 y en las que este Órgano manifestó expresamente que las citadas políticas y procedimientos cubren todos los aspectos relevantes en relación con sus actividades en el mercado hipotecario, siendo aplicables a todas las entidades del Grupo y regulando 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, que debe recoger, 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.
- Atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, en lo concerniente al mercado de bonos garantizados, el Grupo dispone de dos programas aprobados por el Banco de España, uno de cédulas hipotecarias y otro de cédulas territoriales.

La información cualitativa y cuantitativa al 31 de diciembre de 2024 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 2024 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Deuda Bruta | Deterioro Inicial (I) | Valor Bruto Contable | Deteriro posterior (II) | Suma Deterioros (I+II) | Valor Neto Contable |
| **Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria** | - | - | - | - | - | - |
| *Edificios y otras construcciones terminados* | - | - | - | - | - | - |
| Viviendas | - | - | - | - | - | - |
| Resto | - | - | - | - | - | - |
| *Edificios y otras construcciones en construcción* | - | - | - | - | - | - |
| Viviendas | - | - | - | - | - | - |
| Resto | - | - | - | - | - | - |
| *Terrenos* | - | - | - | - | - | - |
| Suelo urbano consolidado | - | - | - | - | - | - |
| Resto de terrenos | - | - | - | - | - | - |
| **Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda** | - | - | - | - | - | - |
| **Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas** | **532** | **(169)** | **363** | **(131)** | **(300)** | **232** |
| **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** | - | - | 5 | - | - | 5 |
| **Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas** | - | - | 1.194 | (850) | (850) | 344 |
| **Total activos adquiridos en pago de deudas** | **532** | **(169)** | **363** | **(131)** | **(300)** | **232** |

(*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 304 miles de euros, un deterioro acumulado de 187 miles de euros y un valor neto contable de 116 miles de euros.

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.

La información cualitativa y cuantitativa al 31 de diciembre de 2023 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 2023 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Deuda Bruta | Deterioro Inicial (I) | Valor Bruto Contable | Deteriro posterior (II) | Suma Deterioros (I+II) | Valor Neto Contable |
| **Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria** | - | - | - | - | - | - |
| *Edificios y otras construcciones terminados* | - | - | - | - | - | - |
| Viviendas | - | - | - | - | - | - |
| Resto | - | - | - | - | - | - |
| *Edificios y otras construcciones en construcción* | - | - | - | - | - | - |
| Viviendas | - | - | - | - | - | - |
| Resto | - | - | - | - | - | - |
| *Terrenos* | - | - | - | - | - | - |
| Suelo urbano consolidado | - | - | - | - | - | - |
| Resto de terrenos | - | - | - | - | - | - |
| **Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda** | - | - | - | - | - | - |
| **Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas** | **532** | **(166)** | **366** | **(138)** | **(304)** | **228** |
| **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** | - | - | **5** | - | - | **5** |
| **Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas** | - | - | **1.326** | **(870)** | **(870)** | **456** |
| **Total activos adquiridos en pago de deudas** | **532** | **(166)** | **366** | **(138)** | **(304)** | **228** |

(*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 304 miles de euros, un deterioro acumulado de 193 miles de euros y un valor neto contable de 111 miles de euros.

# 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.

El detalle de la financiación destinada a la construcción y promoción inmobiliaria junto a sus coberturas, al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Miles de Euros

| | Importe bruto | | Exceso sobre valor de garantía | | Cobertura específica | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| **Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo) (negocios en España)** | **1.241** | **1.303** | **729** | **761** | **(162)** | **(239)** |
| *Del que: Dudosos* | - | - | - | - | - | - |
| **Pro memoria:** | | | | | | |
| Activos fallidos | 906 | 2.184 | | | | |

Miles de Euros

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Préstamos a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España) (importe en libros) | 75.205 | 77.223 |
| Total activo (negocios totales) (importe en libros) | 263.318 | 244.007 |
| Deterioro de valor y provisiones para exposiciones clasificadas como no dudosas (negocios totales) | (1.292) | (1.615) |

# 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 destinada a la construcción y promoción inmobiliaria al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se recoge en el siguiente cuadro:

| | Miles de Euros | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| Sin garantía inmobiliaria | 224 | 232 |
| Con garantía inmobiliaria(desglosado según el tipo de activo recibido en garantía) | 1.017 | 1.071 |
| *Edificios terminados* | *135* | *145* |
| Vivienda | 38 | 43 |
| Resto | 97 | 102 |
| *Edificios en construcción* | - | - |
| Vivienda | - | - |
| Resto | - | - |
| *Suelo* | *882* | *926* |
| Suelo urbano consolidado | 453 | 475 |
| Resto de suelo | 429 | 451 |
| Total | 1.241 | 1.303 |

El detalle de los créditos minoristas para la adquisición de vivienda al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

| | Miles de Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | | 2023 | |
| | Importe en libros bruto | Del que: Dudosos | Importe en libros bruto | Del que: Dudosos |
| Préstamos para adquisición de vivienda | 32.096 | 174 | 32.199 | 365 |
| Sin hipoteca inmobiliaria | 120 | - | 94 | - |
| Con hipoteca inmobiliaria | 31.976 | 174 | 32.105 | 365 |

Los rangos de Loan to Value (LTV) para la cartera hipotecaria minorista al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, son los siguientes:

Miles de Euros

| | 2024 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Importe en libros bruto sobre el importe de la última tasación (loan to value) (a) | | | | | |
| | LTV≤ 40% | 40% < LTV≤ 60% | 60% < LTV≤ 80% | 80%< LTV <= 100% | LTV> 100% | Total |
| **Importe en libros bruto** | **8.426** | **8.101** | **10.260** | **3.673** | **1.516** | **31.976** |
| *Del que: Dudosos* | *40* | *57* | *77* | - | - | *174* |

Miles de Euros

| | 2023 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Importe en libros bruto sobre el importe de la última tasación (loan to value) (a) | | | | | |
| | LTV≤ 40% | 40% < LTV≤ 60% | 60% < LTV≤ 80% | 80%< LTV <= 100% | LTV> 100% | Total |
| **Importe en libros bruto** | **9.295** | **7.220** | **10.367** | **3.181** | **2.042** | **32.105** |
| *Del que: Dudosos* | *4* | - | *245* | *116* | - | *365* |

# Información referente a operaciones refinanciadas y reestructuradas I

A continuación, se incluye el detalle de las operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 de acuerdo a lo contenido en la Circular 3/2020, de 11 de junio, del Banco de España y a las políticas establecidas por la entidad al respecto:

Miles de Euros

**TOTAL**

| 31 de diciembre de 2024 | Sin garantía real | | Con garantía real | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Importe máximo de la garantía real que puede considerarse | | |
| | Número de operaciones | Importe en libros bruto | Número de operaciones | Importe en libros bruto | Garantía inmobiliaria | Resto de garantías reales | Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito |
| Entidades de crédito | - | - | - | - | - | - | - |
| Administraciones Públicas | - | - | - | - | - | - | - |
| Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera) | - | - | - | - | - | - | - |
| Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera) | 13 | 361 | 8 | 1.145 | 832 | - | (193) |
| *De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)* | - | - | *1* | *309* | *127* | - | *(17)* |
| Resto de hogares | 2 | 8 | 11 | 1.138 | 1.139 | - | (36) |
| **Total** | **15** | **369** | **19** | **2.283** | **1.971** | **-** | **(229)** |
| INFORMACIÓN ADICIONAL | | | | | | | |
| Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta | - | - | - | - | - | - | - |

**Del cual: DUDOSOS**

| | Sin garantía real | | Con garantía real | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Importe máximo de la garantía real que puede considerarse | | |
| | Número de operaciones | Importe en libros bruto | Número de operaciones | Importe en libros bruto | Garantía inmobiliaria | Resto de garantías reales | Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito |
| Entidades de crédito | - | - | - | - | - | - | - |
| Administraciones Públicas | - | - | - | - | - | - | - |
| Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera) | - | - | - | - | - | - | - |
| Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera) | 10 | 317 | - | - | - | - | (142) |
| *De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)* | - | - | - | - | - | - | - |
| Resto de hogares | - | - | 1 | 10 | 10 | - | (9) |
| **Total** | **10** | **317** | **1** | **10** | **10** | **-** | **(151)** |
| INFORMACIÓN ADICIONAL | | | | | | | |
| Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta | - | - | - | - | - | - | - |

# Información referente a operaciones refinanciadas y reestructuradas II

**31 de diciembre de 2023**

Miles de Euros

**TOTAL**

| | Sin garantía real | | Con garantía real | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Número de operaciones | Importe en libros bruto | Número de operaciones | Importe en libros bruto | Importe máximo de la garantía real que puede considerarse: Garantía inmobiliaria | Importe máximo de la garantía real que puede considerarse: Resto de garantías reales | Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito |
| Entidades de crédito | - | - | - | - | - | - | - |
| Administraciones Públicas | - | - | - | - | - | - | - |
| Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera) | - | - | - | - | - | - | - |
| Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera) | 13 | 324 | 10 | 1.431 | 1.091 | - | (300) |
| *De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)* | - | - | *1* | *322* | *132* | - | *(92)* |
| Resto de hogares | 1 | 3 | 10 | 808 | 808 | - | (30) |
| **Total** | **14** | **327** | **20** | **2.239** | **1.899** | **-** | **(330)** |
| INFORMACIÓN ADICIONAL | | | | | | | |
| Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta | - | - | - | - | - | - | - |

**Del cual: DUDOSOS**

| | Sin garantía real | | Con garantía real | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Número de operaciones | Importe en libros bruto | Número de operaciones | Importe en libros bruto | Importe máximo de la garantía real que puede considerarse: Garantía inmobiliaria | Importe máximo de la garantía real que puede considerarse: Resto de garantías reales | Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito |
| Entidades de crédito | - | - | - | - | - | - | - |
| Administraciones Públicas | - | - | - | - | - | - | - |
| Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera) | - | - | - | - | - | - | - |
| Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera) | 11 | 294 | 1 | 43 | 43 | - | (105) |
| *De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)* | - | - | - | - | - | - | - |
| Resto de hogares | - | - | 1 | 13 | 13 | - | (10) |
| **Total** | **11** | **294** | **2** | **56** | **56** | **-** | **(115)** |
| INFORMACIÓN ADICIONAL | | | | | | | |
| Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta | - | - | - | - | - | - | - |

A continuación, se presenta el desglose de las operaciones clasificadas como dudosas al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 con posterioridad a su refinanciación o reestructuración.

| | Miles de Euros | |
|---|---|---|
| | **2024** | **2023** |
| Administraciones Públicas | - | - |
| Intermediarios financieros | - | - |
| Resto de personas jurídicas y empresarios individuales | 150 | 318 |
| *Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria* | - | - |
| Resto de personas físicas | 10 | 13 |
| **Total** | **160** | **331** |

En la Nota 6 de las cuentas anuales de la Entidad se recogen las políticas que la Entidad aplica 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.

A 31 de diciembre de 2024 se alcanza un nivel de cobertura de la cartera crediticia con depósitos de clientes y emisiones a medio y largo plazo del 299,17% (frente 266,52% del 31 de diciembre de 2023), mientras que las necesidades de financiación se encuentran cubiertas en un 306,43% con fuentes de financiación estables (frente al 274,58% de cierre de 2023).

Por otra parte, la Entidad tiene una capacidad de emisión de instrumentos colateralizados (cédulas hipotecarias y cédulas territoriales) de 31 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2024, la Entidad no cuenta con financiación obtenida en mercados mayoristas.

# 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 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

| | Miles de Euros | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| **Necesidades de financiación estables** | | |
| Crédito a la clientela | 77.485 | 79.369 |
| Créditos a negocios conjuntos, asociadas y otras partes vinculadas | 902 | 167 |
| Prestamos Titulizados | - | 1.585 |
| Correcciones de valor por deterioro de activos financieros | (2.347) | (2.367) |
| **Total crédito a la clientela** | **76.040** | **78.754** |
| **Activos adquiridos en pago de deuda** | **363** | **366** |
| **Inversiones en negocios conjuntos y asociadas** | **7.714** | **7.714** |
| **Total Necesidades de financiación** | **84.117** | **86.834** |

| | Miles de Euros | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| **Fuentes de financiación estables** | | |
| Clientes cubiertos al 100% F.G.D | 190.224 | 179.952 |
| Clientes no cubiertos al 100% F.G.D | 38.351 | 30.922 |
| **Total depósitos minoristas de la clientela** | **228.575** | **210.874** |
| 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** | **29.181** | **27.551** |
| **Total Fuentes de financiación estables** | **257.756** | **238.425** |

# 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 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se muestran en el siguiente cuadro:

| | Miles de Euros | |
|---|---|---|
| | **2024** | **2023** |
| **Activos Líquidos** | | |
| Activos elegibles (valor nominal) | - | 1.197 |
| Activos elegibles (valor de mercado y recorte de BCE) | - | 1.034 |
| *De los que:* | | |
| *deuda con la administración pública central* | - | - |
| Activos pignorados (valor de mercado y recorte de BCE) | - | - |
| Activos no pignorados (valor de mercado y recorte de BCE) | - | 1.034 |
| **Capacidad de emisión:** | | |
| Cédulas hipotecarias | 30.147 | 29.330 |
| Cédulas territoriales | 554 | 724 |
| Disponible emisiones avaladas por el Estado | - | - |
| **Total capacidad de emisión** | **30.701** | **30.054** |

# Información cuantitativa referente a las necesidades y estrategias de financiación IV

No existen vencimientos de la financiación mayorista al 31 de diciembre de 2024.

| | Miles de Euros | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2025 | 2026 | 2027 | >2027 |
| **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** | **-** | **-** | **-** | **-** |

GRACIAS