

## Informe del Mercado Hipotecario

---

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

**30.06.2024**

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 26 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.

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, la Entidad no ha tenido actividad en los mercados mayoristas. No se han realizado nuevas emisiones y tampoco han vencido emisiones vivas.

## Información sobre el mercado hipotecario II

La información cualitativa y cuantitativa al 30 de junio 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 (*)					
	30 de junio de 2024					
	Deuda Bruta	Deterioro Inicial (I)	Valor Bruto Contable	Deterioro posterior (II)	Suma Deterioros (I+II)	Valor Neto Contable
<b>Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria</b>	<b>1.546</b>	<b>(343)</b>	<b>1.203</b>	<b>(647)</b>	<b>(990)</b>	<b>556</b>
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Terrenos</i>	<b>1.546</b>	<b>(343)</b>	<b>1.203</b>	<b>(647)</b>	<b>(990)</b>	<b>556</b>
Suelo urbano consolidado	1.546	(343)	1.203	(647)	(990)	556
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
<b>Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda</b>	<b>145</b>	<b>(44)</b>	<b>101</b>	<b>(57)</b>	<b>(101)</b>	<b>44</b>
<b>Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	<b>1.632</b>	<b>(450)</b>	<b>1.182</b>	<b>(738)</b>	<b>(1.188)</b>	<b>444</b>
<b>Instrumentos de capital adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Instrumentos de capital de entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	-	-	<b>5</b>	-	-	<b>5</b>
<b>Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Total activos adquiridos en pago de deudas</b>	<b>3.323</b>	<b>(837)</b>	<b>2.486</b>	<b>(1.442)</b>	<b>(2.279)</b>	<b>1.044</b>

(\*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 608 miles de euros, un deterioro acumulado de 428 miles de euros y un valor neto contable de 180 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 a 31 de diciembre de 2023.

## Información sobre el mercado hipotecario III

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	Deterioro posterior (II)	Suma Deterioros (I+II)	Valor Neto Contable
<b>Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria</b>	<b>1.546</b>	<b>(343)</b>	<b>1.203</b>	<b>(607)</b>	<b>(950)</b>	<b>596</b>
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Terrenos</i>	1.546	(343)	1.203	(607)	(950)	596
Suelo urbano consolidado	1.546	(343)	1.203	(607)	(950)	596
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
<b>Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda</b>	<b>145</b>	<b>(44)</b>	<b>101</b>	<b>(57)</b>	<b>(101)</b>	<b>44</b>
<b>Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	<b>2.121</b>	<b>(522)</b>	<b>1.599</b>	<b>(1.019)</b>	<b>(1.541)</b>	<b>580</b>
<b>Instrumentos de capital adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Instrumentos de capital de entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	-	-	5	-	-	5
<b>Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	-	-	1.086	(976)	(976)	110
<b>Total activos adquiridos en pago de deudas</b>	<b>3.812</b>	<b>(909)</b>	<b>2.903</b>	<b>(1.683)</b>	<b>(2.592)</b>	<b>1.220</b>

(\*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 609 miles de euros, un deterioro acumulado de 425 miles de euros y un valor neto contable de 184 miles de euros.

## Información sobre el mercado hipotecario IV

Al 30 de junio de 2024, los activos inmobiliarios considerados en su valoración como adjudicados, excluyendo aquellos activos que están en explotación o en alquiler que se considere de calidad, de acuerdo con los artículos 175 y 176 del Anejo IX de la Circular 4/2017, se muestran a continuación:

	Miles de Euros					
	30 de junio de 2024					
	Deuda Bruta	Deterioro Inicial (I)	Valor Bruto Contable	Deterioro posterior (II)	Suma Deterioros (I+II)	Valor Neto Contable
<b>Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria</b>	<b>1.546</b>	<b>(343)</b>	<b>1.203</b>	<b>(647)</b>	<b>(990)</b>	<b>556</b>
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Terrenos</i>	1.546	(343)	1.203	(647)	(990)	556
Suelo urbano consolidado	1.546	(343)	1.203	(647)	(990)	556
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
<b>Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda</b>	<b>145</b>	<b>(44)</b>	<b>101</b>	<b>(57)</b>	<b>(101)</b>	<b>44</b>
<b>Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	<b>1.567</b>	<b>(437)</b>	<b>1.130</b>	<b>(716)</b>	<b>(1.153)</b>	<b>414</b>
<b>Instrumentos de capital adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Instrumentos de capital de entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	-	-	5	-	-	5
<b>Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Total activos adquiridos en pago de deudas</b>	<b>3.258</b>	<b>(824)</b>	<b>2.434</b>	<b>(1.420)</b>	<b>(2.244)</b>	<b>1.014</b>

## Información sobre el mercado hipotecario V

Al 31 de diciembre de 2023, los activos inmobiliarios considerados en su valoración como adjudicados, excluyendo aquellos activos que están en explotación o en alquiler que se considere de calidad, de acuerdo con los artículos 175 y 176 del Anejo IX de la Circular 4/2017, se muestran a continuación:

Miles de Euros

	31 de diciembre de 2023					
	Deuda Bruta	Deterioro Inicial (I)	Valor Bruto Contable	Deterioro posterior (II)	Suma Deterioros (I+II)	Valor Neto Contable
<b>Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria</b>	<b>1.546</b>	<b>(343)</b>	<b>1.203</b>	<b>(607)</b>	<b>(950)</b>	<b>596</b>
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Terrenos</i>	<i>1.546</i>	<i>(343)</i>	<i>1.203</i>	<i>(607)</i>	<i>(950)</i>	<i>596</i>
Suelo urbano consolidado	1.546	(343)	1.203	(607)	(950)	596
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
<b>Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda</b>	<b>145</b>	<b>(44)</b>	<b>101</b>	<b>(57)</b>	<b>(101)</b>	<b>44</b>
<b>Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	<b>2.055</b>	<b>(508)</b>	<b>1.547</b>	<b>(997)</b>	<b>(1.505)</b>	<b>550</b>
<b>Instrumentos de capital adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Instrumentos de capital de entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	-	-	5	-	-	5
<b>Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	-	-	1.086	(976)	(976)	110
<b>Total activos adquiridos en pago de deudas</b>	<b>3.746</b>	<b>(895)</b>	<b>2.851</b>	<b>(1.661)</b>	<b>(2.556)</b>	<b>1.190</b>

## 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 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Importe bruto		Exceso sobre valor de garantía		Cobertura específica	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
<b>Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo) (negocios en España)</b>	<b>3.479</b>	<b>3.533</b>	<b>730</b>	<b>859</b>	<b>(1.624)</b>	<b>(1.618)</b>
<i>Del que: Dudosos</i>	2.836	2.864	579	690	(1.618)	(1.613)
<b>Pro memoria:</b>						
Activos fallidos	10.181	10.176				
			Miles de Euros			
			30/06/2024	31/12/2023		
Préstamos a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España) (importe en libros)			170.333	175.889		
Total activo (negocios totales) (importe en libros)			492.225	456.812		
Deterioro de valor y provisiones para exposiciones clasificadas como no dudosas (negocios totales)			(711)	(5.318)		

## 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 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se recoge en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Sin garantía inmobiliaria	-	1
Con garantía inmobiliaria(desglosado según el tipo de activo recibido en garantía)	3.479	3.532
<i>Edificios terminados</i>	3.069	3.119
Vivienda	2.251	2.283
Resto	818	836
<i>Edificios en construcción</i>	-	-
Vivienda	-	-
Resto	-	-
<i>Suelo</i>	410	413
Suelo urbano consolidado	410	413
Resto de suelo	-	-
<b>Total</b>	<b>3.479</b>	<b>3.533</b>

El detalle de los créditos minoristas para la adquisición de vivienda al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30/06/2024		31/12/2023	
	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos
Préstamos para adquisición de vivienda	46.931	585	47.597	592
Sin hipoteca inmobiliaria	540	-	740	-
Con hipoteca inmobiliaria	46.391	585	46.857	592

## 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 2024 y al 31 de diciembre de 2023, son los siguientes:

		Miles de Euros					
		30/06/2024					
		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		12.341	12.536	17.038	3.449	1.027	46.391
<i>Del que: Dudosos</i>		157	50	108	164	106	585
		Miles de Euros					
		31/12/2023					
		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		12.421	12.992	17.046	3.000	1.398	46.857
<i>Del que: Dudosos</i>		119	92	110	164	107	592



## Información referente a operaciones refinanciadas y reestructuradas II

31 de diciembre de 2023

		Miles de Euros					
		TOTAL					
Sin garantía real		Con garantía real				Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito	
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	Resto de garantías reales		
Entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	
Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-	
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	12	565	4	1.882	1.882	(908)	
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-	1	1.564	1.564	(842)	
Resto de hogares	4	30	5	224	145	(76)	
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>595</b>	<b>9</b>	<b>2.106</b>	<b>2.027</b>	<b>(984)</b>	
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				Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito	
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	Resto de garantías reales		
Entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	
Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-	
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	1	60	2	1.652	1.652	(862)	
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-	1	1.564	1.564	(842)	
Resto de hogares	2	17	4	209	146	(74)	
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>77</b>	<b>6</b>	<b>1.861</b>	<b>1.798</b>	<b>(936)</b>	
INFORMACIÓN ADICIONAL							
Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	-	

## 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 30 de junio de 2024 se alcanza un nivel de cobertura de la cartera crediticia con depósitos de clientes y emisiones a medio y largo plazo del 241,00% (frente 212,65% del 31 de diciembre de 2023), mientras que las necesidades de financiación se encuentran cubiertas en un 249,40% con fuentes de financiación estables (frente al 221,27% de cierre de 2023).

Por otra parte, la Entidad tiene una capacidad de emisión de instrumentos colateralizados (cédulas hipotecarias y cédulas territoriales) de 49 millones de euros.

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

	Miles de Euros			Miles de Euros	
	30/06/2024	31/12/2023		30/06/2024	31/12/2023
<b>Necesidades de financiación estables</b>			<b>Fuentes de financiación estables</b>		
Crédito a la clientela	186.899	193.604	Clientes cubiertos al 100% F.G.D	301.920	287.630
Créditos a negocios conjuntos, asociadas y otras partes vinculadas	565	740	Clientes no cubiertos al 100% F.G.D	136.504	113.043
Correcciones de valor por deterioro de activos financieros	(8.028)	(8.824)			
<b>Total crédito a la clientela</b>	<b>179.436</b>	<b>185.520</b>	<b>Total depósitos minoristas de la clientela</b>	<b>438.424</b>	<b>400.673</b>
<b>Activos adquiridos en pago de deuda</b>	<b>2.486</b>	<b>2.903</b>			
<b>Inversiones en negocios conjuntos y asociadas</b>	<b>8.040</b>	<b>8.040</b>	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	-	-
			<b>Financiación mayorista a largo plazo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
			<b>Patrimonio Neto</b>	<b>35.349</b>	<b>34.031</b>
<b>Total Necesidades de financiación</b>	<b>189.962</b>	<b>196.463</b>	<b>Total Fuentes de financiación estables</b>	<b>473.773</b>	<b>434.704</b>

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

Los activos líquidos y la capacidad de emisión disponible al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se muestran en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	30/06/2024	31/12/2023
<b>Activos Líquidos</b>		
Activos elegibles (valor nominal)	-	-
Activos elegibles (valor de mercado y recorte de BCE)	-	-
<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)	-	-
<b>Capacidad de emisión:</b>		
Cédulas hipotecarias	42.492	40.620
Cédulas territoriales	6.583	6.676
Disponibles emisiones avaladas por el Estado	-	-
<b>Total capacidad de emisión</b>	<b>49.075</b>	<b>47.296</b>

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

No existen vencimientos de la financiación mayorista al 30 de junio de 2024.

	Miles de Euros			
	2024	2025	2026	>2026
<b>Emisión:</b>				
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	-	-	-	-
<b>Total vencimiento emisiones mayoristas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



GRACIAS

---