

### Informe del Mercado Hipotecario

Información cuantitativa y cualitativa sobre el mercado hipotecario y transparencia informativa

31.12.2023

#### Información sobre el mercado hipotecario



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 2022 formuladas por el Consejo Rector de la Entidad el 23 de marzo de 2023 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, entre la que debe figurar entre otras:
  - > Información sobre el patrimonio de los intervinientes en la operación.
  - > Información económico-financiera que permita la valoración de la capacidad de generación de recursos de los intervinientes.

### Información sobre el mercado hipotecario I



**>** 

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 ejercicio 2023, 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



Miles de Euros (\*)

>

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:

	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	-	-	-		1 2	12		
Edificios y otras construcciones terminados		_	1-2					
Viviendas	-	5	8-	14		-		
Resto	-		-	12	12	_		
Edificios y otras construcciones en construcción		-	ce.		,			
Viviendas	-	#	-	9	= =	-		
Resto	-	. =	-		÷ ÷.	, <del>-</del>		
Terrenos	-	-				100		
Suelo urbano consolidado	-	π.	=	1.		-		
Resto de terrenos	-	-	37		-	-		
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	92	(62)	30	(6)	) (68)	24		
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	1.766	(388)	1.378	(625)	(1.013)	753		
Instrumentos de capital adjudicados o recibidos en pago de deudas Instrumentos de capital de entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en	-	-	-		-1 -	-		
pago de deudas Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de	-	-	3	,	-	3		
deudas		-						
Total activos adquiridos en pago de deudas	1.858	(450)	1.408	(631)	(1.081)	777		

<sup>(\*)</sup> Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 311 miles de euros, un deterioro acumulado de 172 miles de euros y un valor neto contable de 139 miles de euros.

#### Información sobre el mercado hipotecario III



Miles de Euros (\*)

>

La información cualitativa y cuantitativa al 31 de diciembre de 2022 referente a los activos adquiridos en pago de deudas en función del destino de la financiación concedida inicialmente se recoge a continuación:

			Willes de L	_uros ( )				
	31 de diciembre de 2022							
	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			-	-	i <u>s</u> e	4		
Edificios y otras construcciones terminados		<b>=</b> 0	-	-	-	1		
Viviendas	-	-	-	-	-	-		
Resto	-	-	-	-	-	-		
Edificios y otras construcciones en construcción		¥3	-	-	e ===			
Viviendas	~	-	12	_	-	-		
Resto	-	_	_	_	-	7-		
Terrenos		=	=	-	÷	-		
Suelo urbano consolidado	-	4	-	-	-	-		
Resto de terrenos	0	e e	2	_	-	-		
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	92	(62)	30	(5)	(67)	25		
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	1.145	(230)	915	(465)	(695)	450		
Instrumentos de capital adjudicados o recibidos en pago de deudas	-	_	-	-	12	_		
Instrumentos de capital de entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas		¥.	3	-		3		
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	-	-	l Z	-	i 140	-		
Total activos adquiridos en pago de deudas	1.237	(292)	945	(470)	(762)	475		

<sup>(\*)</sup> Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 312 miles de euros, un deterioro acumulado de 168 miles de euros y un valor neto contable de 145 miles de euros.

### Información sobre el mercado hipotecario IV



Miles de Euros

>

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:

			minos de					
	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		-	1-2	-				
Viviendas	-	-	8=	-	-	-		
Resto	-	72	72	-	. 12			
Edificios y otras construcciones en construcción		=	SE.	-				
Viviendas	-	÷	-	-	ž.	-		
Resto	-	, ē	-	-	÷.	9. <del>7</del>		
Terrenos				-		-		
Suelo urbano consolidado	-		2.5	-		1.5		
Resto de terrenos	-	-	y <del>-</del>	-	-	1-		
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de								
vivienda	92	(62)	30	(6)	(68)	24		
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	1.766	(388)	1.378	(625)	(1.013)	753		
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 Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de	-	-	3	Ť	-	3		
deudas			-	-				
Total activos adquiridos en pago de deudas	1.858	(450)	1.408	(631)	(1.081)	777		

### Información sobre el mercado hipotecario V



Miles de Euros

>

Al 31 de diciembre de 2022, 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:

			Willes de	Luios		
			31 de diciem	bre de 2022		
	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			-	-	1	-
Edificios y otras construcciones terminados		-	-			
Viviendas	-	_	_	-	= .	_
Resto	-	-	-	-	-	-
Edificios y otras construcciones en construcción		=	-	-		10-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	2	-	-	-	-
Terrenos	-	-	-	-	-	
Suelo urbano consolidado	-	-		-		-
Resto de terrenos	-	7	-	-	σ.	200
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	92	(62)	30	(5)	(67)	25
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	1.145	(230)	915	(465)	(695)	450
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	-	-	3	-	-	3
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	¥	¥.	-	-		-
Total activos adquiridos en pago de deudas	1.237	(292)	945	(470)	(762)	475

### Información sobre la financiación a la construcción, promoción inmobiliaria y adquisición de vivienda l





A continuación se detalla la información requerida por el Banco de España, en relación a la transparencia informativa en materia de financiación a la construcción y promoción inmobiliaria y la financiación para la adquisición de vivienda, así como las necesidades y estrategias de financiación.

El detalle de la financiación destinada a la construcción y promoción inmobiliaria junto a sus coberturas, al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

			Miles de Euros			
	Importe bruto E		Exceso sobre valor de garantía		tía Cobertura específica	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo) (negocios en España)	340	348	101	46	(4)	(4)
Del que: Dudosos	=	<u>=</u>	-	-	*	-
Pro memoria:						
Activos fallidos	=	2				
			Miles de	Euros		
			2023	2022		
Préstamos a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España) (impo	rte en libros)		84.993	88.099		
Total activo (negocios totales) (importe en libros)			147.073	145.693		
Deterioro de valor y provisiones para exposiciones clasificadas como no dudosas (negocio	s totales)		(683)	(664)		

### Información sobre la financiación a la construcción, promoción inmobiliaria y adquisición de vivienda II



>

El importe bruto, sin deducir las correcciones de valor por deterioro, de las operaciones clasificadas en función de las garantías asociadas a la financiación al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se recoge en el siguiente cuadro:

	Miles de E	Euros
	2023	2022
Sin garantía inmobiliaria		-
Con garantía inmobiliaria(desglosado según el tipo de activo recibido en		
garantía)	340	348
Edificios terminados	313	318
Vivienda	-	
Resto	313	318
Edificios en construcción	-	
Vivienda	-	
Resto	-	
Suelo	27	30
Suelo urbano consolidado	Sec	
Resto de suelo	27	30
Total Control of the	340	348
		1000



El importe bruto, sin deducir las correcciones de valor por deterioro, de las operaciones clasificadas en función de las garantías asociadas a la financiación al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se recoge en el siguiente cuadro:

		Miles de	Euros				
	2023 2022						
	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos			
Préstamos para adquisición de vivienda	38.294	378	39.210	1.066			
Sin hipoteca inmobiliaria	247	26	149	-			
Con hipoteca inmobiliaria	38.047	352	39.061	1.066			

# 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 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, son los siguientes:

	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	6.477	9.284	17.211	4.104	971	38.047			
Del que: Dudosos	80	40	232	-	-	352			
			Miles de E	uros					
			2022						
	Importe er	libros bruto so	bre el importe de	la última tasació	n (loan to value) (	a)			
	LTV≤ 40%	40% < LTV≤ 60%	60% < LTV≤ 80%	80< LTV <= 100%	LTV> 100%	Total			
Importe en libros bruto	6.713	8.483	16.710	5.830	1.325	39.061			
Del que: Dudosos	93	101	280	424	168	1.066			

### 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 2023 y al 31 de diciembre de 2022 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 Eu	os		
	,			TOTAL			
31 de diciembre de 2023	Sin gara	ntía real	Con ga		rantía real		Deterioro de valor
						no de la garantía le considerarse	acumulado o pérdidas
	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales	acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito
Entidades de crédito		-	-	-	-		-
Administraciones Públicas	12	_	_	=	-		<u>~</u> 1
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)		-	-	-0		-0 (=	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	14	414	9	1.220	1.188	-	(241)
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	:-	-	-	-			-
Resto de hogares	8	37	10	718	652		(137)
Total	22	451	19	1.938	1.840	9=	(378)
INFORMACIÓN ADICIONAL							
Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta	-	-	-	_	-		
				Del cual: DUDO	sos		
	Sin gara	ntía real		Con ga	rantía real		
			J.			no de la garantía le considerarse	Deterioro de valor acumulado o pérdidas
	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales	acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito
Entidades de crédito			-	-			
Administraciones Públicas	12	12	_	=	4		<u>u</u>
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-			
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	6	140	2	174	168		(176)
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)		-	-	=			-
Resto de hogares	6	32	4	182	159	-	(102)
Total	12	172	6	356	327	-	(278)
INFORMACIÓN ADICIONAL	<del>!</del>	-	Ng.	-	1	1	
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



				Miles de Euro	os					
31 de diciembre de 2022	TOTAL									
	Sin gara	ntía real		Con ga	arantía real		Deterioro de valor			
	Nićerana da	Inches and						Importe máximo de la garantía que puede considerarse		acumulado o pérdidas acumuladas en el
	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales	valor razonable debidas al riesgo de crédito			
Entidades de crédito	-	-	-	-			-			
Administraciones Públicas	-	-	-	-	S=	S=	-			
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	<u>~</u>	-		8			
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	17	356	13	1.450	1.446		(205)			
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-	2	-	-	-		2			
Resto de hogares	15	202	20	1.139	1.033	-	(297)			
Total	32	558	33	2.589	2.479	-	(502)			
INFORMACIÓN ADICIONAL										
Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta	-				-		72			
				Del cual: DUDO	sos					
	Sin gara	ntía real	02	Con ga	arantía real	154				
		1000		**		de la garantía real considerarse	Deterioro de valor acumulado o pérdidas			
	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales	acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito			
Entidades de crédito		_								
Administraciones Públicas	-	-	=	2	_	12	2			
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-	_			
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	3	21	4	437	437		(118)			
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-		<u></u>			4	_			
Resto de hogares	7	118	8	508	444	-	(259)			
Total	10	139	12	945	881	-	(377)			
INFORMACIÓN ADICIONAL	3-000		-			*				
Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta	-	-			-		72			

### Información referente a operaciones refinanciadas y reestructuradas III



Miles de Euros

>

A continuación se presenta el desglose de las operaciones clasificadas como dudosas al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 con posterioridad a su refinanciación o reestructuración.

	2023	2022
Administraciones Públicas		-
Intermediarios financieros	-	-
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	313	485
Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria	-	-
Resto de personas físicas	210	439
Total	523	924

En la Nota 6 de las Cuentas Anuales de la Entidad, se recogen las políticas que se aplican en materia de refinanciación y reestructuración de operaciones, indicándose las medidas y criterios utilizados.

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





El Comité de Activos y Pasivos - COAP - 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 2023 se alcanza un nivel de cobertura de la cartera crediticia con depósitos de clientes y emisiones a medio y largo plazo del 137,10% (frente 132,97% del 31 de diciembre de 2022), mientras que las necesidades de financiación se encuentran cubiertas en un 142,61% con fuentes de financiación estables (frente al 138,29% de cierre de 2022).

Por otra parte, la Entidad mantiene activos líquidos (elegibles para operaciones de financiación con el Banco Central Europeo) por importe de 1 millones de euros de valor nominal, así como una capacidad de emisión de instrumentos colateralizados (cédulas hipotecarias y cédulas territoriales) de 33 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2023, 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 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

_	Miles de	Euros	_	Miles de I	Euros
	2023	2022		2023	2022
Necesidades de financiación estables			Fuentes de financiación estables		
Crédito a la clientela	86.673	90.067	Clientes cubiertos al 100% F.G.D	100.972	99.296
Créditos a negocios conjuntos, asociadas y otras partes vinculadas	1.476	1.464	Clientes no cubiertos al 100% F.G.D	21.582	23.380
Prestamos Titulizados	1.036	1.240			
Correcciones de valor por deterioro de activos financieros	(1.203)	(1.458)			
Total crédito a la clientela	87.982	91.313	Total depósitos minoristas de la clientela	122.554	122.676
Activos adquiridos en pago de deuda	1.408	945			
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	2.484	2.500	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	8.467	8.367
Total Necesidades de financiación	91.874	94.758	Total Fuentes de financiación estables	131.021	131.043

### 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 2023 y al 31 de diciembre de 2022 se muestran en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	2023	2022
Activos Líquidos		
Activos elegibles (valor nominal)	945	1.113
Activos elegibles (valor de mercado y recorte de BCE)	823	962
De los que:		
deuda con la administración pública central	, <del>-</del>	
Activos pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	-	
Activos no pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	823	962
Capacidad de emisión:		
Cédulas hipotecarias	30.842	31.394
Cédulas territoriales	2.073	2.363
Disponible emisiones avaladas por el Estado		
Total capacidad de emisión	32.915	33.757

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





No existen vencimientos de la financiación mayorista al 31 de diciembre de 2023.

	2024	2025	2026	>2026
Emisión:				
Bonos y Cédulas hipotecarias	-	_	-	-
Cédulas territoriales		-	_	<b>-</b> 8
Deuda senior	-	-	-	
Emisiones avaladas por el Estado	÷.	-	-	_
Subordinadas, preferentes y convertibles	-	<u>_</u>	-	-
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	-	-	-	-

Miles de Euros

