

## Informe del Mercado Hipotecario

---

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

**31.12.2023**

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 21 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.



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

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>47</b>	<b>(20)</b>	<b>27</b>	<b>(6)</b>	<b>(26)</b>	<b>21</b>
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>	47	(20)	27	(6)	(26)	21
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	47	(20)	27	(6)	(26)	21
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Terrenos</i>	-	-	-	-	-	-
Suelo urbano consolidado	-	-	-	-	-	-
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
<b>Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda</b>	<b>241</b>	<b>(72)</b>	<b>169</b>	<b>(64)</b>	<b>(136)</b>	<b>105</b>
<b>Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	<b>486</b>	<b>(99)</b>	<b>387</b>	<b>(248)</b>	<b>(347)</b>	<b>139</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>	-	-	3	-	-	3
<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>774</b>	<b>(191)</b>	<b>583</b>	<b>(318)</b>	<b>(509)</b>	<b>265</b>

(\*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 75 miles de euros, un deterioro acumulado de 41 miles de euros y un valor neto contable de 34 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.

## Información sobre el mercado hipotecario III

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:

Miles de Euros

	31 de diciembre de 2022					
	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>	-	-	-	-	-	-
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Terrenos</i>	-	-	-	-	-	-
Suelo urbano consolidado	-	-	-	-	-	-
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
<b>Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda</b>	310	(76)	234	(66)	(142)	168
<b>Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	863	(215)	648	(267)	(482)	381
<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>	-	-	3	-	-	3
<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>	1.173	(291)	882	(333)	(624)	549

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.

## 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, 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		Exceso sobre valor de garantía		Cobertura específica	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo) (negocios en España)</b>	<b>126</b>	<b>295</b>	<b>2</b>	<b>103</b>	<b>(1)</b>	<b>(113)</b>
<i>Del que: Dudosos</i>	-	148	-	98	-	(111)
<b>Pro memoria:</b>						
Activos fallidos	16	15				
			Miles de Euros			
			<b>2023</b>	<b>2022</b>		
Préstamos a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España) (importe en libros)			77.544	90.225		
Total activo (negocios totales) (importe en libros)			166.604	147.986		
Deterioro de valor y provisiones para exposiciones clasificadas como no dudosas (negocios totales)			(869)	(601)		

## 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 Euros	
	2023	2022
Sin garantía inmobiliaria	2	5
Con garantía inmobiliaria(desglosado según el tipo de activo recibido en garantía)	124	290
<i>Edificios terminados</i>	61	110
Vivienda	19	24
Resto	42	86
<i>Edificios en construcción</i>	-	-
Vivienda	-	-
Resto	-	-
<i>Suelo</i>	63	180
Suelo urbano consolidado	32	34
Resto de suelo	31	146
<b>Total</b>	<b>126</b>	<b>295</b>

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	32.237	341	35.669	495
Sin hipoteca inmobiliaria	757	14	111	-
Con hipoteca inmobiliaria	31.480	327	35.558	495

## 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		7.419	7.868	9.910	3.799	2.484	31.480
	<i>Del que: Dudosos</i>	6	122	-	112	87	327
		Miles de Euros					
		2022					
		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		7.501	9.269	12.907	2.989	2.892	35.558
	<i>Del que: Dudosos</i>	6	90	257	-	142	495



## 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 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	
<b>31 de diciembre de 2023</b>						
Entidades de crédito	-	-	-	-	-	-
Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	24	695	15	3.225	3.059	(1.468)
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-	-	-	-	-
Resto de hogares	9	92	12	1.343	1.271	(200)
<b>Total</b>	<b>33</b>	<b>787</b>	<b>27</b>	<b>4.568</b>	<b>4.330</b>	<b>(1.668)</b>
INFORMACIÓN ADICIONAL						
Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	-
<b>Del cual: DUDOSOS</b>						
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)	6	96	6	2.286	2.165	(1.343)
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-	-	-	-	-
Resto de hogares	7	58	3	210	194	(129)
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>154</b>	<b>9</b>	<b>2.496</b>	<b>2.359</b>	<b>(1.472)</b>
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 2022

		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)	19	228	25	5.152	4.311	(1.363)	
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-	2	162	88	(87)	
Resto de hogares	19	255	15	1.453	1.337	(511)	
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>483</b>	<b>40</b>	<b>6.605</b>	<b>5.648</b>	<b>(1.874)</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)	9	132	16	2.165	1.372	(1.244)	
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-	1	112	38	(86)	
Resto de hogares	5	52	9	692	634	(445)	
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>184</b>	<b>25</b>	<b>2.857</b>	<b>2.006</b>	<b>(1.689)</b>	
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 III



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.

	Miles de Euros	
	2023	2022
Administraciones Públicas	-	-
Intermediarios financieros	-	-
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	2.151	1.595
<i>Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria</i>	-	112
Resto de personas físicas	223	671
<b>Total</b>	<b>2.374</b>	<b>2.266</b>

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 187,80% (frente 138,91% del 31 de diciembre de 2022), mientras que las necesidades de financiación se encuentran cubiertas en un 195,63% con fuentes de financiación estables (frente al 147,23% 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 3 millones de euros de valor nominal, así como una capacidad de emisión de instrumentos colateralizados (cédulas hipotecarias y cédulas territoriales) de 26 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 Euros	
	2023	2022		2023	2022
<b>Necesidades de financiación estables</b>			<b>Fuentes de financiación estables</b>		
Crédito a la clientela	80.707	87.643	Cientes cubiertos al 100% F.G.D	107.881	107.569
Créditos a negocios conjuntos, asociadas y otras partes vinculadas	1.654	932	Cientes no cubiertos al 100% F.G.D	40.021	19.570
Prestamos Titulizados	4.760	5.586			
Correcciones de valor por deterioro de activos financieros	(8.950)	(3.519)			
<b>Total crédito a la clientela</b>	<b>78.171</b>	<b>90.642</b>	<b>Total depósitos minoristas de la clientela</b>	<b>147.902</b>	<b>127.139</b>
<b>Activos adquiridos en pago de deuda</b>	<b>583</b>	<b>882</b>			
<b>Inversiones en negocios conjuntos y asociadas</b>	<b>3.155</b>	<b>3.155</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>12.336</b>	<b>12.261</b>
<b>Total Necesidades de financiación</b>	<b>81.909</b>	<b>94.679</b>	<b>Total Fuentes de financiación estables</b>	<b>160.238</b>	<b>139.400</b>

## 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
<b>Activos Líquidos</b>		
Activos elegibles (valor nominal)	3.015	3.544
Activos elegibles (valor de mercado y recorte de BCE)	2.618	3.053
<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)	2.618	3.053
<b>Capacidad de emisión:</b>		
Cédulas hipotecarias	26.082	29.721
Cédulas territoriales	190	218
Disponibles emisiones avaladas por el Estado	-	-
<b>Total capacidad de emisión</b>	<b>26.272</b>	<b>29.939</b>

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

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

	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

---