



## Informe del Mercado Hipotecario

---

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

**31.12.2022**

Las Entidades del Grupo Cooperativo Cajamar cuentan con los procedimientos y políticas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, 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 consolidadas del 31 de diciembre de 2021 formuladas por el Consejo de Administración el 2 de marzo de 2022 y posteriormente en los estados financieros intermedios resumidos consolidados del 30 de junio de 2022 formulados por el Consejo de Administración el 2 de agosto de 2022 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 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 Grupo Cooperativo Cajamar.
- Los criterios exigidos a las sociedades de tasación para su homologación en Grupo Cooperativo Cajamar.
- 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

A continuación se muestra la información relativa al registro contable especial de los préstamos y créditos hipotecarios concedidos por Grupo Cooperativo Cajamar, y los instrumentos financieros y otras operaciones vinculadas al mercado hipotecario, de acuerdo a lo establecido por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, y en base a la información requerida por el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la mencionada Ley.

Atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, en lo concerniente al mercado de bonos garantizados, al cierre del ejercicio 2022 el Grupo mantiene un volumen de emisiones vivas de 5.000 millones de euros en el ámbito del programa de cédulas hipotecarias aprobado por Banco de España. El conjunto de cobertura de este programa está integrado por una cartera total de 6.651 millones de euros de activos primarios, así como una cartera de activos líquidos de 280 millones de euros, destinados a cubrir la mayor salida neta acumulada de liquidez en el horizonte de 180 días. Por tanto, el nivel de colateralización de las cédulas hipotecarias asciende al 138,62%.

El valor nominal y actualizado de los préstamos y créditos hipotecarios que respaldan la emisión de bonos y cédulas hipotecarias al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente

	Miles de Euros	
	Valor nominal	
	2022	2021
<b>1. Total préstamos</b>	<b>18.329.455</b>	<b>18.873.912</b>
<b>2. Participaciones hipotecarias emitidas</b>	<b>645.878</b>	<b>771.324</b>
<i>De los cuales : préstamos reconocidos en el activo</i>	<i>645.878</i>	<i>747.936</i>
<b>3. Certificados de transmisión de hipoteca emitidos</b>	<b>2.451.163</b>	<b>2.604.353</b>
<i>De los cuales : préstamos reconocidos en el activo</i>	<i>2.451.163</i>	<i>2.602.669</i>
<b>4. Préstamos hipotecarios afectos en garantía de financiaciones recibidas</b>	-	-
<b>5. Préstamos que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias(1 - 2 - 3 - 4)</b>	<b>15.232.414</b>	<b>15.498.235</b>
Préstamos no elegibles	4.224.686	3.989.931
Cumplen los requisitos para ser elegibles, excepto el límite del artículo 5.1 del RD 716/2009	1.834.591	1.394.635
Resto de préstamos no elegibles	2.390.095	2.595.296
Préstamos elegibles	11.007.728	11.508.304
Préstamos que cubren emisiones de bonos hipotecarios	-	-
Préstamos aptos para cobertura de las emisiones de cédulas hipotecarias	11.007.728	11.508.304
Importes no computables	96.281	286.513
Importes computables	10.911.447	11.221.791
	<b>Valor actualizado</b>	
<b>Pro memoria</b>		
Préstamos que cubren emisiones de bonos hipotecarios	-	-

## Información sobre el mercado hipotecario II

La información de los préstamos que respaldan la emisión de bonos y cédulas hipotecarias, distinguiendo las que resultan elegibles, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

	Miles de Euros			
	2022		2021	
	Préstamos que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias	De los cuales: préstamos elegibles	Préstamos que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias	De los cuales: préstamos elegibles
<b>Total</b>	<b>15.232.414</b>	<b>11.007.728</b>	<b>15.498.235</b>	<b>11.508.304</b>
<b>Origen de las operaciones</b>				
Originadas por la entidad	13.956.049	9.970.765	14.130.810	10.297.929
Subrogadas de otras entidades	1.150.393	965.860	1.254.805	1.130.254
Resto	125.972	71.103	112.620	80.121
<b>Moneda</b>				
Euro	15.232.414	11.007.728	15.498.235	11.508.304
Resto de monedas	-	-	-	-
<b>Situación en el pago</b>				
Normalidad en el pago	13.886.102	10.253.040	13.779.584	10.539.226
Otras situaciones	1.346.312	754.688	1.718.651	969.078
<b>Vencimiento medio residual</b>				
Hasta diez años	2.626.935	2.036.333	2.877.245	2.268.888
Más de diez años y hasta veinte años	6.539.517	4.678.421	6.898.186	5.207.188
Más de veinte años y hasta treinta años	5.800.834	4.275.440	5.432.848	3.971.061
Más de treinta años	265.128	17.534	289.956	61.167
<b>Tipos de interés</b>				
Tipo de interés fijo	2.333.679	1.534.221	1.614.425	904.130
Tipo de interés variable	9.256.038	6.825.236	10.061.435	7.862.046
Tipo de interés mixto	3.642.697	2.648.271	3.822.375	2.742.128
<b>Titulares</b>				
Personas jurídicas y empresarios individuales (actividades empresariales)	4.459.835	2.449.992	5.041.258	3.115.294
<i>De los cuales: construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	<i>388.048</i>	<i>135.052</i>	<i>535.229</i>	<i>259.860</i>
Resto de hogares	10.772.579	8.557.736	10.456.977	8.393.010
<b>Tipo de garantía</b>				
<b>Activos/edificios terminados</b>	<b>13.468.988</b>	<b>9.975.183</b>	<b>13.548.800</b>	<b>10.276.951</b>
Viviendas	11.254.750	8.850.778	11.153.061	8.873.353
<i>De las cuales: viviendas de protección oficial</i>	<i>511.323</i>	<i>392.974</i>	<i>514.824</i>	<i>410.596</i>
Oficinas y locales comerciales	710.730	423.011	815.418	569.146
Restantes edificios y construcciones	1.503.508	701.394	1.580.321	834.452
<b>Activos/edificios en construcción</b>	<b>447.060</b>	<b>262.881</b>	<b>453.506</b>	<b>303.092</b>
Viviendas	288.318	194.292	265.244	193.063
<i>De las cuales: viviendas de protección oficial</i>	<i>43</i>	<i>43</i>	<i>52</i>	<i>52</i>
Oficinas y locales comerciales	14.587	11.532	19.385	17.009
Restantes edificios y construcciones	144.155	57.057	168.877	93.020
<b>Terrenos</b>	<b>1.316.366</b>	<b>769.664</b>	<b>1.495.929</b>	<b>928.261</b>
Suelo urbano consolidado	108.385	45.536	126.998	52.180
Resto de terrenos	1.207.981	724.128	1.368.931	876.081

## Información sobre el mercado hipotecario III

El valor nominal de los importes disponibles (importes comprometidos no dispuestos) de los préstamos hipotecarios que respaldan la emisión de bonos y cédulas hipotecarias, distinguiendo los potencialmente elegibles, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Principales disponibles	
	2022	2021
<b>Préstamos hipotecarios que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias</b>	<b>338.647</b>	<b>272.454</b>
Potencialmente elegibles	128.600	86.842
No elegibles	210.047	185.612

El valor nominal de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios no elegibles que no cumplen los límites fijados en el artículo 5.1 del Real Decreto 716/2009, que sin embargo cumplen el resto de requisitos exigidos a los elegibles, señalados en el artículo 4 de dicha Norma, asciende a 1.834.591 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 (1.394.635 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

A continuación se detalla para el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, la relación entre el importe de los préstamos y créditos hipotecarios elegibles y los valores de tasación correspondientes a la última tasación disponible de los respectivos bienes hipotecados (Loan to value - LTV).

	Miles de Euros					
	2022					
	Principal dispuesto sobre el importe de la última tasación disponible (loan to value)					
	LTV <= 40%	40% < LTV <= 60%	60% < LTV	60% < LTV <= 80%	LTV > 80%	TOTAL
<b>Préstamos elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias</b>						<b>11.007.728</b>
Sobre vivienda	2.297.238	2.932.272		2.668.100	412.149	8.309.759
Sobre resto de bienes inmuebles	1.352.343	1.043.011	302.615			2.697.969
	Miles de euros					
	2021					
	Principal dispuesto sobre el importe de la última tasación disponible (loan to value)					
	LTV <= 40%	40% < LTV <= 60%	60% < LTV	60% < LTV <= 80%	LTV > 80%	TOTAL
<b>Préstamos elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias</b>						<b>11.508.304</b>
Sobre vivienda	2.288.348	2.938.429		2.438.836	539.509	8.205.122
Sobre resto de bienes inmuebles	1.511.865	1.252.227	539.090			3.303.182



Los movimientos de la cartera hipotecaria que respaldan la emisión de bonos y cédulas hipotecarias elegibles y no elegibles son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Préstamos elegibles	Préstamos no elegibles
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>11.417.709</b>	<b>3.946.639</b>
<b>Bajas en el período:</b>	<b>1.512.876</b>	<b>1.526.902</b>
Principal vencido cobrado en efectivo	1.298.961	366.546
Cancelaciones anticipadas	35.849	5.766
Subrogaciones por otras entidades	32.265	61.007
Resto de bajas	145.801	1.093.583
<b>Altas en el período:</b>	<b>1.603.471</b>	<b>1.570.194</b>
Originadas por la entidad	642.684	1.304.818
Subrogaciones de otras entidades	10.698	41.496
Resto de altas	950.089	223.880
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>11.508.304</b>	<b>3.989.931</b>
<b>Bajas en el período:</b>	<b>2.297.240</b>	<b>1.796.252</b>
Principal vencido cobrado en efectivo	1.486.286	482.231
Cancelaciones anticipadas	25.980	4.506
Subrogaciones por otras entidades	27.000	74.338
Resto de bajas	757.974	1.235.177
<b>Altas en el período:</b>	<b>1.796.664</b>	<b>2.031.007</b>
Originadas por la entidad	708.785	1.139.119
Subrogaciones de otras entidades	15.224	52.634
Resto de altas	1.072.655	839.254
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>11.007.728</b>	<b>4.224.686</b>

## Información sobre el mercado hipotecario V

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>	<b>1.121.194</b>	<b>(396.928)</b>	<b>724.266</b>	<b>(331.457)</b>	<b>(728.385)</b>	<b>392.809</b>
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>	<i>269.991</i>	<i>(77.007)</i>	<i>192.984</i>	<i>(60.163)</i>	<i>(137.170)</i>	<i>132.821</i>
Viviendas	174.610	(50.591)	124.019	(33.841)	(84.432)	90.178
Resto	95.381	(26.416)	68.965	(26.322)	(52.738)	42.643
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	<i>157.735</i>	<i>(60.916)</i>	<i>96.819</i>	<i>(31.928)</i>	<i>(92.844)</i>	<i>64.891</i>
Viviendas	156.832	(60.748)	96.084	(31.669)	(92.417)	64.415
Resto	903	(168)	735	(259)	(427)	476
<i>Terrenos</i>	<i>693.468</i>	<i>(259.005)</i>	<i>434.463</i>	<i>(239.366)</i>	<i>(498.371)</i>	<i>195.097</i>
Suelo urbano consolidado	327.116	(117.359)	209.757	(113.339)	(230.698)	96.418
Resto de terrenos	366.352	(141.646)	224.706	(126.027)	(267.673)	98.679
<b>Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda</b>	<b>189.500</b>	<b>(66.336)</b>	<b>123.164</b>	<b>(34.134)</b>	<b>(100.470)</b>	<b>89.030</b>
<b>Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	<b>330.845</b>	<b>(110.094)</b>	<b>220.751</b>	<b>(53.563)</b>	<b>(163.657)</b>	<b>167.188</b>
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	-	-	122	(4)	(4)	118
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	-	-	-	-	-	-

(\*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 159.834 miles de euros, un deterioro acumulado de 83.868 miles de euros y un valor neto contable de 75.964 miles de euros.

Grupo Cooperativo Cajamar 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 VI

La información cualitativa y cuantitativa al 31 de diciembre de 2021 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 2021					
	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>1.428.740</b>	<b>(465.732)</b>	<b>963.008</b>	<b>(396.476)</b>	<b>(862.208)</b>	<b>566.532</b>
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>	<i>350.313</i>	<i>(99.230)</i>	<i>251.083</i>	<i>(49.186)</i>	<i>(148.416)</i>	<i>201.897</i>
Viviendas	237.931	(68.469)	169.462	(26.158)	(94.627)	143.304
Resto	112.382	(30.761)	81.621	(23.028)	(53.789)	58.593
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	<i>186.064</i>	<i>(72.395)</i>	<i>113.669</i>	<i>(27.912)</i>	<i>(100.307)</i>	<i>85.757</i>
Viviendas	185.093	(72.215)	112.878	(27.628)	(99.843)	85.250
Resto	971	(180)	791	(284)	(464)	507
<i>Terrenos</i>	<i>892.363</i>	<i>(294.107)</i>	<i>598.256</i>	<i>(319.378)</i>	<i>(613.485)</i>	<i>278.878</i>
Suelo urbano consolidado	408.913	(135.851)	273.062	(141.234)	(277.085)	131.828
Resto de terrenos	483.450	(158.256)	325.194	(178.144)	(336.400)	147.050
<b>Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda</b>	<b>265.301</b>	<b>(90.004)</b>	<b>175.297</b>	<b>(43.608)</b>	<b>(133.612)</b>	<b>131.689</b>
<b>Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	<b>409.328</b>	<b>(134.106)</b>	<b>275.222</b>	<b>(51.384)</b>	<b>(185.490)</b>	<b>223.838</b>
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	-	-	314	(252)	(252)	62
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	-	-	-	-	-	-

(\*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 235.168 miles de euros, un deterioro acumulado de 111.916 miles de euros y un valor neto contable de 123.251 miles de euros.

Grupo Cooperativo Cajamar 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 VII

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, de acuerdo con los artículos 175 y 176 del Anexo IX de la Circular 4/2017, se muestran 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>	<b>1.023.971</b>	<b>(373.718)</b>	<b>650.253</b>	<b>(292.647)</b>	<b>(666.365)</b>	<b>357.606</b>
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>	<i>256.533</i>	<i>(72.189)</i>	<i>184.344</i>	<i>(59.176)</i>	<i>(131.365)</i>	<i>125.168</i>
Viviendas	170.287	(49.553)	120.734	(33.532)	(83.085)	87.202
Resto	86.246	(22.636)	63.610	(25.644)	(48.280)	37.966
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	<i>138.637</i>	<i>(57.869)</i>	<i>80.768</i>	<i>(23.709)</i>	<i>(81.578)</i>	<i>57.059</i>
Viviendas	137.734	(57.701)	80.033	(23.450)	(81.151)	56.583
Resto	903	(168)	735	(259)	(427)	476
<i>Terrenos</i>	<i>628.801</i>	<i>(243.660)</i>	<i>385.141</i>	<i>(209.762)</i>	<i>(453.422)</i>	<i>175.379</i>
Suelo urbano consolidado	269.304	(103.434)	165.870	(86.186)	(189.620)	79.684
Resto de terrenos	359.497	(140.226)	219.271	(123.576)	(263.802)	95.695
<b>Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda</b>	<b>188.191</b>	<b>(65.921)</b>	<b>122.270</b>	<b>(34.124)</b>	<b>(100.045)</b>	<b>88.146</b>
<b>Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	<b>322.256</b>	<b>(106.951)</b>	<b>215.305</b>	<b>(52.951)</b>	<b>(159.902)</b>	<b>162.354</b>
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	-	-	122	(4)	(4)	118
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	-	-	-	-	-	-

Grupo Cooperativo Cajamar 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 VIII

Al 31 de diciembre de 2021, los activos inmobiliarios considerados en su valoración como adjudicados, excluyendo aquellos activos que están en explotación o en alquiler, de acuerdo con los artículos 175 y 176 del Anexo IX de la Circular 4/2017, se muestran a continuación:

Miles de Euros

**31 de diciembre de 2021**

	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>1.308.772</b>	<b>(438.019)</b>	<b>870.753</b>	<b>(353.748)</b>	<b>(791.767)</b>	<b>517.005</b>
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>	335.350	(94.017)	241.333	(47.941)	(141.958)	193.392
Viviendas	230.865	(66.638)	164.227	(25.463)	(92.101)	138.764
Resto	104.485	(27.379)	77.106	(22.478)	(49.857)	54.628
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	164.398	(67.125)	97.273	(23.880)	(91.005)	73.393
Viviendas	163.496	(66.957)	96.539	(23.622)	(90.579)	72.917
Resto	902	(168)	734	(258)	(426)	476
<i>Terrenos</i>	809.024	(276.877)	532.147	(281.927)	(558.804)	250.220
Suelo urbano consolidado	339.851	(120.785)	219.066	(112.574)	(233.359)	106.492
Resto de terrenos	469.173	(156.092)	313.081	(169.353)	(325.445)	143.728
<b>Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda</b>	<b>263.231</b>	<b>(89.276)</b>	<b>173.955</b>	<b>(43.587)</b>	<b>(132.863)</b>	<b>130.368</b>
<b>Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	<b>392.265</b>	<b>(128.551)</b>	<b>263.714</b>	<b>(50.370)</b>	<b>(178.921)</b>	<b>213.344</b>
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	-	-	314	(252)	(252)	62
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	-	-	-	-	-	-

Grupo Cooperativo Cajamar 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 IX

La totalidad de las emisiones de títulos hipotecarios han sido efectuadas sin oferta pública, el valor nominal agregado de las mismas clasificadas por su vencimiento residual al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

	Miles de Euros		Años	
	Valor nominal		Vencimiento residual medio	
	2022	2021	2022	2021
<b>Bonos hipotecarios emitidos</b>	-	-		
<i>De los cuales: reconocidos en el pasivo</i>	-	-		
<b>Cédulas hipotecarias emitidas</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.750.000</b>		
<i>De las cuales: reconocidas en el pasivo</i>	<i>438.000</i>	<i>1.237.400</i>		
<b>Valores representativos de deuda. Resto de emisiones</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.750.000</b>		
Vencimiento residual hasta un año	500.000	1.750.000		
Vencimiento residual mayor de un año y hasta dos años	750.000	500.000		
Vencimiento residual mayor de dos y hasta tres años	1.000.000	750.000		
Vencimiento residual mayor de tres y hasta cinco años	750.000	1.000.000		
Vencimiento residual mayor de cinco y hasta diez años	2.000.000	1.750.000		
Vencimiento residual mayor de diez años	-	-		
<b>Participaciones hipotecarias emitidas</b>	<b>645.878</b>	<b>747.936</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
Emitidas mediante oferta pública	-	-	-	-
Resto de emisiones	645.878	747.936	24	24
<b>Certificados de transmisión de hipoteca emitidos</b>	<b>2.451.163</b>	<b>2.602.669</b>	<b>23</b>	<b>23</b>
Emitidos mediante oferta pública	-	-	-	-
Resto de emisiones	2.451.163	2.602.669	23	23

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 no existen activos de sustitución afectos a emisiones de cédulas hipotecarias ni ninguna emisión de bonos hipotecarios.

## 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Importe bruto		Exceso sobre valor de garantía		Cobertura específica	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo) (negocios en España)</b>	<b>351.802</b>	<b>509.553</b>	<b>57.995</b>	<b>126.001</b>	<b>(47.857)</b>	<b>(126.131)</b>
<i>Del que: Dudosos</i>	<i>74.268</i>	<i>199.167</i>	<i>28.882</i>	<i>101.110</i>	<i>(43.153)</i>	<i>(120.189)</i>
<b>Pro memoria:</b>						
Activos fallidos	177.614	518.776				
			Miles de Euros			
			2022	2021		
Préstamos a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España) (importe en libros)			33.286.338	32.102.429		
Total activo (negocios totales) (importe en libros)			62.314.492	58.513.026		
Deterioro de valor y provisiones para exposiciones clasificadas como no dudosas (negocios totales)			(242.843)	(247.234)		

## 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 se recoge en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Sin garantía inmobiliaria	11.231	10.277
Con garantía inmobiliaria(desglosado según el tipo de activo recibido en garantía)	340.571	499.276
<i>Edificios terminados</i>	201.453	310.298
Vivienda	138.398	214.141
Resto	63.055	96.157
<i>Edificios en construcción</i>	61.517	61.218
Vivienda	53.286	56.219
Resto	8.231	4.999
<i>Suelo</i>	77.601	127.760
Suelo urbano consolidado	50.065	65.976
Resto de suelo	27.536	61.784
<b>Total</b>	<b>351.802</b>	<b>509.553</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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 se recoge en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros			
	2022		2021	
	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos
Préstamos para adquisición de vivienda	12.197.818	217.057	12.236.053	346.066
Sin hipoteca inmobiliaria	33.424	1.095	25.864	1.263
Con hipoteca inmobiliaria	12.164.394	215.962	12.210.189	344.803

Los rangos de Loan to Value (LTV) para la cartera hipotecaria minorista al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

		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		3.112.786	3.604.734	3.917.451	1.098.764	430.659	12.164.394
	<i>Del que: Dudosos</i>	18.987	27.835	49.202	38.470	81.468	215.962
		Miles de Euros					
		2021					
		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		3.012.979	3.673.696	3.664.305	1.269.104	590.105	12.210.189
	<i>Del que: Dudosos</i>	21.071	29.588	79.329	62.142	152.673	344.803

## 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 de acuerdo a lo contenido en la Circular 6/2012, de 28 de septiembre, del Banco de España y a las políticas establecidas por la entidad al respecto:

### 31 de diciembre de 2022

Entidades de crédito	-	-
Administraciones Públicas	3	1.537
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	24	490
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	5.551	358.756
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	1	11
Resto de hogares	4.925	38.531
<b>Total</b>	<b>10.503</b>	<b>399.314</b>
<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>		
Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta	-	-

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	
-	-	-	-	-	-	-
3	1.537	-	-	-	-	(487)
24	490	11	707	655	-	(180)
5.551	358.756	2.989	685.318	616.654	1.056	(210.493)
1	11	184	76.967	67.348	-	(32.620)
4.925	38.531	4.707	399.290	365.547	59	(98.139)
<b>10.503</b>	<b>399.314</b>	<b>7.707</b>	<b>1.085.315</b>	<b>982.856</b>	<b>1.115</b>	<b>(309.299)</b>
-	-	-	-	-	-	-

### Del cual: DUDOSOS

Entidades de crédito	-	-
Administraciones Públicas	2	487
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	8	93
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	1.804	83.154
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-
Resto de hogares	1.830	14.461
<b>Total</b>	<b>3.644</b>	<b>98.195</b>
<b>INFORMACIÓN ADICIONAL</b>		
Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta	-	-

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	
-	-	-	-	-	-	-
2	487	-	-	-	-	(487)
8	93	5	209	156	-	(139)
1.804	83.154	1.492	238.613	206.730	29	(165.768)
-	-	132	54.163	44.903	-	(31.295)
1.830	14.461	1.907	158.246	134.894	3	(84.584)
<b>3.644</b>	<b>98.195</b>	<b>3.404</b>	<b>397.068</b>	<b>341.780</b>	<b>32</b>	<b>(250.978)</b>
-	-	-	-	-	-	-

## Información referente a operaciones refinanciadas y reestructuradas II

31 de diciembre de 2021

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	Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales
Entidades de crédito	-	-	-	-	-
Administraciones Públicas	4	1.696	1	1.411	(486)
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	27	464	11	815	(172)
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	5.787	279.670	4.104	905.341	(327.712)
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	2	108	319	217.658	(109.191)
Resto de hogares	6.042	44.734	6.320	565.950	(140.566)
<b>Total</b>	<b>11.860</b>	<b>326.564</b>	<b>10.436</b>	<b>1.473.517</b>	<b>(468.936)</b>
INFORMACIÓN ADICIONAL					
Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta					
-	-	-	-	-	-

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	Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales
Entidades de crédito	-	-	-	-	-
Administraciones Públicas	2	486	-	-	(486)
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	6	43	4	205	(121)
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	1.550	68.742	1.850	416.050	(286.260)
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	1	96	226	173.302	(106.116)
Resto de hogares	1.991	15.353	2.613	247.640	(121.185)
<b>Total</b>	<b>3.549</b>	<b>84.624</b>	<b>4.467</b>	<b>663.895</b>	<b>(408.052)</b>
INFORMACIÓN ADICIONAL					
Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta					
-	-	-	-	-	-

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	
-	-	-	-	-	-	-
4	1.696	1	1.411	988	-	(486)
27	464	11	815	745	-	(172)
5.787	279.670	4.104	905.341	773.295	1.001	(327.712)
2	108	319	217.658	161.298	5	(109.191)
6.042	44.734	6.320	565.950	512.429	104	(140.566)
<b>11.860</b>	<b>326.564</b>	<b>10.436</b>	<b>1.473.517</b>	<b>1.287.457</b>	<b>1.105</b>	<b>(468.936)</b>
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	
-	-	-	-	-	-	-
2	486	-	-	-	-	(486)
6	43	4	205	135	-	(121)
1.550	68.742	1.850	416.050	311.454	119	(286.260)
1	96	226	173.302	117.574	5	(106.116)
1.991	15.353	2.613	247.640	209.248	7	(121.185)
<b>3.549</b>	<b>84.624</b>	<b>4.467</b>	<b>663.895</b>	<b>520.837</b>	<b>126</b>	<b>(408.052)</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 2022 y al 31 de diciembre de 2021 con posterioridad a su refinanciación o reestructuración.

	Miles de Euros	
	2022	2021
Administraciones Públicas	487	486
Intermediarios financieros	-	-
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	264.482	386.926
<i>Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria</i>	<i>43.179</i>	<i>129.326</i>
Resto de personas físicas	127.609	209.071
<b>Total</b>	<b>392.578</b>	<b>596.483</b>

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

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 Grupo Cooperativo Cajamar.

Al 31 de diciembre de 2022 se alcanza un nivel de cobertura de la cartera crediticia con depósitos de clientes y emisiones a medio y largo plazo del 114,25% (frente al 116,86% de diciembre pasado), mientras que las necesidades de financiación se encuentran cubiertas en un 124,11% con fuentes de financiación estables (frente al 126,54% de cierre de 2021).

Por otra parte, Grupo Cooperativo Cajamar mantiene activos líquidos (elegibles para operaciones de financiación con el Banco Central Europeo) por importe de 24.949 millones de euros de valor nominal, así como una capacidad de emisión de instrumentos colateralizados (cédulas hipotecarias y cédulas territoriales) de 5.087 millones de euros.

En el ejercicio 2022 se ha producido el vencimiento de 3 emisiones cédulas hipotecarias. Una de las emisiones, de 750 millones de euros de nominal, estaba íntegramente colocada en mercado y las dos emisiones restantes, de 500 millones de euros de nominal cada una, se encontraban retenidas. Adicionalmente, se ha producido el vencimiento de una emisión de cédulas territoriales de 350 millones de euros de nominal, que también se encontraba íntegramente retenida.

La actividad del Grupo en los mercados se completa con la realización de la primera emisión de deuda senior preferente en formato social, por un importe nominal de 500 millones de euros, elegible para el cumplimiento de los requerimientos de MREL y emitida bajo el formato 4NC3.

También se ha acometido la realización de una emisión de cédulas hipotecarias de 1.000 millones de euros nominales, que ha sido íntegramente retenida, para reforzar las garantías en la póliza de pignoración de activos con Banco de España, así como la emisión del fondo de titulización de activos IM BCC Cajamar Pymes 4, por importe de 900 millones de euros nominales, que también ha sido íntegramente retenido con la misma finalidad.

## 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

	Miles de Euros			Miles de Euros	
	2022	2021		2022	2021
<b>Necesidades de financiación estables</b>			<b>Fuentes de financiación estables</b>		
Crédito a la clientela	32.505.488	30.649.066	Clientes cubiertos al 100% F.G.D	25.352.538	24.197.317
Créditos a negocios conjuntos, asociadas y otras partes vinculadas	372.638	361.209	Clientes no cubiertos al 100% F.G.D	14.897.089	14.543.252
Prestamos Titulizados	4.071.695	4.083.449			
Correcciones de valor por deterioro de activos financieros	(693.663)	(935.165)			
<b>Total crédito a la clientela</b>	<b>36.256.158</b>	<b>34.158.559</b>	<b>Total depósitos minoristas de la clientela</b>	<b>40.249.627</b>	<b>38.740.569</b>
<b>Activos adquiridos en pago de deuda</b>	<b>1.068.181</b>	<b>1.413.527</b>			
<b>Inversiones en negocios conjuntos y asociadas</b>	<b>83.980</b>	<b>106.383</b>	Bonos y cédulas hipotecarias	438.000	1.237.400
			Cédulas territoriales	-	-
			Deuda senior	1.000.000	500.000
			Emisiones avaladas por el Estado	-	-
			Subordinados, preferentes y convertibles	600.000	642.100
			Otros instrumentos financieros a medio y largo plazo	-	-
			Titulizaciones vendidas a terceros	355.213	447.792
			Otra financiación vencimiento mayor a 1 año	-	-
			Papel Comercial	-	-
			<b>Financiación mayorista a largo plazo</b>	<b>2.393.213</b>	<b>2.827.292</b>
			<b>Patrimonio Neto</b>	<b>3.783.070</b>	<b>3.578.807</b>
<b>Total Necesidades de financiación</b>	<b>37.408.319</b>	<b>35.678.469</b>	<b>Total Fuentes de financiación estables</b>	<b>46.425.910</b>	<b>45.146.668</b>

Los activos líquidos y la capacidad de emisión disponible al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 se muestran en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	2022	2021
<b>Activos Líquidos</b>		
Activos elegibles (valor nominal)	24.948.996	21.664.375
Activos elegibles (valor de mercado y recorte de BCE)	18.524.630	19.930.333
<i>De los que:</i>		
<i>deuda con la administración pública central</i>	12.503.557	13.009.264
Activos pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	11.780.370	12.349.810
Activos no pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	6.744.260	7.580.522
<b>Capacidad de emisión:</b>		
Cédulas hipotecarias	3.285.216	3.227.445
Cédulas territoriales	1.801.969	885.340
Disponibles emisiones avaladas por el Estado	-	-
<b>Total capacidad de emisión</b>	<b>5.087.185</b>	<b>4.112.785</b>

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

El detalle por vencimientos de la financiación mayorista al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2023	2024	2025	>2025
<b>Emisión:</b>				
Bonos y Cédulas hipotecarias(*)	438.000	-	-	-
Cédulas territoriales	-	-	-	-
Deuda senior	-	-	-	1.000.000
Emisiones avaladas por el Estado	-	-	-	-
Subordinadas, preferentes y convertibles(*)	-	-	-	600.000
Titulizaciones vendidas a terceros(**)	29.394	27.643	30.367	267.809
Otros instrumentos financieros a medio y largo plazo	-	-	-	-
Otra financiación vencimiento mayor a un año	-	-	-	-
Papel Comercial	-	-	-	-
<b>Total vencimiento emisiones mayoristas</b>	<b>467.394</b>	<b>27.643</b>	<b>30.367</b>	<b>1.867.809</b>

(\*)Informados por el nominal de la emisión menos los importes recomprados.

(\*\*)El calendario de vencimientos de titulizaciones está elaborado en base a estimaciones de pago de los deudores de las operaciones de activo que han sido objeto de procesos de titulización, por lo que está sujeto a posibles variaciones en función del comportamiento de pago de dichos deudores.



GRACIAS

---