

## Informe del Mercado Hipotecario

---

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

**30.06.2025**

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 2024 formuladas por el Consejo de Administración el 4 de marzo de 2025 y en las que este Órgano manifestó expresamente que las citadas políticas y procedimientos cubren todos los aspectos relevantes en relación con sus actividades en el mercado hipotecario, siendo aplicables a todas las entidades del Grupo y regulando entre otros:

- Los criterios para considerar que un riesgo está suficientemente garantizado, en función del tipo de garantía.
- Los importes máximos de financiación en relación con el valor de los inmuebles en garantía, distinguiendo según el tipo de bien del que se trate.
- Las reglas de determinación del valor de los bienes, entre los que se exige que el valor de tasación de los bienes inmuebles debe estar certificado por una tasadora homologada por la Entidad.
- Los criterios exigidos a las sociedades de tasación para su homologación en la Entidad.
- Las reglas para medir la capacidad de pago de los acreditados, entre las que destacan, por su prudencia:
  - Las que tienen en cuenta eventuales incrementos de cuota por la evolución de los tipos de interés.
  - Las que eliminan las facilidades iniciales de pago incorporadas en determinados productos, tales como carencias de capital o sistemas de amortización creciente.
- Las fronteras de admisión de operaciones crediticias, que tienen en cuenta los resultados de la evaluación de la capacidad de pago.
- La documentación necesaria para la tramitación de las operaciones crediticias, que debe recoger, entre otras:
  - Información sobre el patrimonio de los intervinientes en la operación.
  - Información económico-financiera que permita la valoración de la capacidad de generación de recursos de los intervinientes.
- Atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, en lo concerniente al mercado de bonos garantizados, el Grupo dispone de dos programas aprobados por el Banco de España, uno de cédulas hipotecarias y otro de cédulas territoriales.

La información cualitativa y cuantitativa al 30 de junio de 2025 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 2025					
	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>	-	-	-	-	-	-
<b>Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</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>	-	-	314.729	(277.907)	(277.907)	36.822
<b>Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	-	-	757.869	(97.067)	(97.067)	660.802
<b>Total activos adquiridos en pago de deudas</b>	-	-	-	-	-	-

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 2024.

La información cualitativa y cuantitativa al 31 de diciembre de 2024 referente a los activos adquiridos en pago de deudas en función del destino de la financiación concedida inicialmente se recoge a continuación:

	Miles de Euros					
	31 de diciembre de 2024					
	Deuda Bruta	Deterioro Inicial (I)	Valor Bruto Contable	Deteri-ro 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>	-	-	-	-	-	-
<b>Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</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>	-	-	314.729	(277.525)	(277.525)	37.204
<b>Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas</b>	-	-	753.308	(113.172)	(113.172)	640.136
<b>Total activos adquiridos en pago de deudas</b>	-	-	-	-	-	-

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 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	Importe bruto		Exceso sobre valor de garantía		Cobertura específica	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
<b>Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo) (negocios en España)</b>	<b>83.558</b>	<b>26.483</b>	<b>70.522</b>	<b>14.626</b>	<b>(3.420)</b>	<b>(1.507)</b>
<i>Del que: Dudosos</i>	-	-	-	-	-	-
<b>Pro memoria:</b>						
Activos fallidos	-	-				
			Miles de Euros			
			30/06/2025	31/12/2024		
Préstamos a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España) (importe en libros)			11.365.744	10.312.086		
Total activo (negocios totales) (importe en libros)			32.422.214	31.008.160		
Deterioro de valor y provisiones para exposiciones clasificadas como no dudosas (negocios totales)			(156.520)	(169.379)		

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 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se recoge en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Sin garantía inmobiliaria	70.522	14.626
Con garantía inmobiliaria(desglosado según el tipo de activo recibido en garantía)	13.036	11.857
<i>Edificios terminados</i>	10.069	9.278
Vivienda	-	-
Resto	10.069	9.278
<i>Edificios en construcción</i>	1.793	1.337
Vivienda	-	-
Resto	1.793	1.337
<i>Suelo</i>	1.174	1.242
Suelo urbano consolidado	1.174	1.242
Resto de suelo	-	-
<b>Total</b>	<b>83.558</b>	<b>26.483</b>

El detalle de los créditos minoristas para la adquisición de vivienda al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30/06/2025		31/12/2024	
	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos
Préstamos para adquisición de vivienda	317.845	911	231.014	962
Sin hipoteca inmobiliaria	1.978	-	1.754	-
Con hipoteca inmobiliaria	315.867	911	229.260	962

Los rangos de Loan to Value (LTV) para la cartera hipotecaria minorista al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

		Miles de Euros					
		30/06/2025					
		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
<b>Importe en libros bruto</b>		30.501	77.603	164.193	33.292	10.278	315.867
<i>Del que: Dudosos</i>		-	-	-	911	-	911
		Miles de Euros					
		31/12/2024					
		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
<b>Importe en libros bruto</b>		20.128	60.854	120.042	24.295	3.941	229.260
<i>Del que: Dudosos</i>		-	-	-	962	-	962

A continuación, se incluye el detalle de las operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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:

**30 de junio de 2025**

		Miles de Euros						
		TOTAL						
Sin garantía real		Con garantía real				Importe máximo de la garantía real que puede considerarse		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	-	-	-	-	-	-	-	
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-	-	
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	55	48.538	43	117.680	68.744	5.003	(20.048)	
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-	-	-	-	-	-	
Resto de hogares	-	-	3	3.434	1.736	1.698	(508)	
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>48.538</b>	<b>46</b>	<b>121.114</b>	<b>70.480</b>	<b>6.701</b>	<b>(20.556)</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				Importe máximo de la garantía real que puede considerarse		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	-	-	-	-	-	-	-	
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-	-	
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	22	17.100	8	14.991	13.476	1.515	(10.899)	
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-	-	-	-	-	-	
Resto de hogares	-	-	1	910	910	-	(261)	
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>17.100</b>	<b>9</b>	<b>15.901</b>	<b>14.386</b>	<b>1.515</b>	<b>(11.160)</b>	
INFORMACIÓN ADICIONAL								
Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta								
-	-	-	-	-	-	-	-	

31 de diciembre de 2024

		Miles de Euros						
		TOTAL						
Sin garantía real		Con garantía real				Importe máximo de la garantía real que puede considerarse		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	-	-	-	-	-	-	-	
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-	-	
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	64	74.735	45	128.808	83.144	2.000	(33.366)	
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>								
Resto de hogares	1	1.784	3	2.355	2.355	-	(487)	
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>76.519</b>	<b>48</b>	<b>131.163</b>	<b>85.499</b>	<b>2.000</b>	<b>(33.853)</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								
	-	-	-	-	-	-	-	
		<b>Del cual: DUDOSOS</b>						
Sin garantía real		Con garantía real				Importe máximo de la garantía real que puede considerarse		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	-	-	-	-	-	-	-	
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-	-	
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	20	15.054	9	39.220	25.006	-	(23.495)	
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>								
Resto de hogares	-	-	1	962	962	-	(216)	
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>15.054</b>	<b>10</b>	<b>40.182</b>	<b>25.968</b>	<b>-</b>	<b>(23.711)</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								
	-	-	-	-	-	-	-	



A continuación, se presenta el desglose de las operaciones clasificadas como dudosas al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 con posterioridad a su refinanciación o reestructuración.

	Miles de Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Administraciones Públicas	-	-
Intermediarios financieros	-	-
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	16.103	18.146
<i>Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria</i>	-	-
Resto de personas físicas	-	953
<b>Total</b>	<b>16.103</b>	<b>19.099</b>

En la Nota 6 de las cuentas anuales de la Entidad al 31 de diciembre de 2024 se recogen las políticas que la Entidad aplica 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 – Gestión del Riesgo.

A 30 de junio de 2025 se alcanza un nivel de cobertura de la cartera crediticia con depósitos de clientes y emisiones a medio y largo plazo del 24,56% (frente 26,14% del 31 de diciembre de 2024), mientras que las necesidades de financiación se encuentran cubiertas en un 34,03% con fuentes de financiación estables (frente al 36,36% de cierre de 2024).

En el primer semestre del ejercicio 2025, BCC ha realizado una emisión de deuda senior preferente de 500 millones de euros colocada íntegramente en el mercado. Además, unida a la emisión anteriormente citada, ha realizado una oferta pública de recompra sobre otra de sus emisiones en circulación que fue ejercida al 79% de su importe nominal.

Por otra parte, la Entidad mantiene activos líquidos (elegibles para operaciones de financiación con el Banco Central Europeo) por importe de 13.459 millones de euros de valor nominal, así como una capacidad de emisión de instrumentos colateralizados (cédulas hipotecarias y cédulas territoriales) de 900 millones de euros.

A continuación, se detalla la información referente a las necesidades y estrategias de financiación al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

	Miles de Euros			Miles de Euros	
	30/06/2025	31/12/2024		30/06/2025	31/12/2024
<b>Necesidades de financiación estables</b>			<b>Fuentes de financiación estables</b>		
Crédito a la clientela	11.399.025	10.349.592	Clientes cubiertos al 100% F.G.D	278	319
Créditos a negocios conjuntos, asociadas y otras partes vinculadas	392.752	381.098	Clientes no cubiertos al 100% F.G.D	76	32
Correcciones de valor por deterioro de activos financieros	(161.417)	(207.455)			
<b>Total crédito a la clientela</b>	<b>11.630.360</b>	<b>10.523.235</b>	<b>Total depósitos minoristas de la clientela</b>	<b>354</b>	<b>351</b>
<b>Activos adquiridos en pago de deuda</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			
<b>Inversiones en negocios conjuntos y asociadas</b>	<b>122.166</b>	<b>122.543</b>	Bonos y cédulas hipotecarias	-	-
			Cédulas territoriales	-	-
			Deuda senior	2.256.500	2.150.000
			Emisiones avaladas por el Estado	-	-
			Subordinados, preferentes y convertibles	600.000	600.000
			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>2.856.500</b>	<b>2.750.000</b>
			<b>Patrimonio Neto</b>	<b>1.143.028</b>	<b>1.120.238</b>
<b>Total Necesidades de financiación</b>	<b>11.752.526</b>	<b>10.645.778</b>	<b>Total Fuentes de financiación estables</b>	<b>3.999.882</b>	<b>3.870.589</b>

Los activos líquidos y la capacidad de emisión disponible al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se muestran en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
<b>Activos Líquidos</b>		
Activos elegibles (valor nominal)	13.458.905	13.961.347
Activos elegibles (valor de mercado y recorte de BCE)	9.924.300	10.402.136
<i>De los que:</i>		
<i>deuda con la administración pública central</i>	9.324.560	9.980.078
Activos pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	3.120.342	3.168.054
Activos no pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	6.803.958	7.234.082
<b>Capacidad de emisión:</b>		
Cédulas hipotecarias	612.331	622.681
Cédulas territoriales	287.580	237.030
Disponibles emisiones avaladas por el Estado	-	-
<b>Total capacidad de emisión</b>	<b>899.911</b>	<b>859.711</b>

El detalle por vencimientos de la financiación mayorista al 30 de junio de 2025 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2025	2026	2027	>2027
<b>Emisión:</b>				
Bonos y Cédulas hipotecarias	-	-	-	-
Cédulas territoriales	-	-	-	-
Deuda senior	106.500	-	500.000	1.650.000
Emisiones avaladas por el Estado	-	-	-	-
Subordinadas, preferentes y convertibles(*)	-	600.000	-	-
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>106.500</b>	<b>600.000</b>	<b>500.000</b>	<b>1.650.000</b>

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



GRACIAS

---