Informe del Mercado Hipotecario

Información cuantitativa y cualitativa sobre el mercado hipotecario y transparencia informativa

30.06.2026

Información sobre el mercado hipotecario I

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 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 2025 formuladas por el Consejo de Administración el 3 de marzo de 2026 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.

Información sobre el mercado hipotecario II

La información cualitativa y cuantitativa al 30 de junio de 2026 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 2026					
	Deuda Bruta	Deterioro Inicial (I)	Valor Bruto Contable	Deterioro 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	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Edificios y otras construcciones en construcción	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Terrenos	-	-	-	-	-	-
Suelo urbano consolidado	-	-	-	-	-	-
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	-	-	-	-	-	-
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	-	-	-	-	-	-
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	-	-	533.729	(501.763)	(501.763)	31.966
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	356.011	-	356.011	(57.703)	(57.703)	298.308
Total activos adquiridos en pago de deudas	-	-	-	-	-	-

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 2025.

Información sobre el mercado hipotecario III

La información cualitativa y cuantitativa al 31 de diciembre 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

	31 de diciembre de 2025					
	Deuda Bruta	Deterioro Inicial (I)	Valor Bruto Contable	Deterioro 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	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Edificios y otras construcciones en construcción	-	-	-	-	-	-
Viviendas	-	-	-	-	-	-
Resto	-	-	-	-	-	-
Terrenos	-	-	-	-	-	-
Suelo urbano consolidado	-	-	-	-	-	-
Resto de terrenos	-	-	-	-	-	-
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	-	-	-	-	-	-
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	-	-	-	-	-	-
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	-	-	533.729	(498.474)	(498.474)	35.255
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	346.013	-	346.013	(65.792)	(65.792)	280.221
Total activos adquiridos en pago de deudas	-	-	-	-	-	-

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

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

El detalle de la financiación destinada a la construcción y promoción inmobiliaria junto a sus coberturas, al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Miles de Euros

	Importe bruto		Exceso sobre valor de garantía		Cobertura específica	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo) (negocios en España)	**444.498**	**419.963**	**425.287**	**407.359**	**(57.795)**	**(65.873)**
Del que: Dudosos	-	-	-	-	-	-
Pro memoria:						
Activos fallidos	-	-				

Miles de Euros

	30/06/2026	31/12/2025
Préstamos a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España) (importe en libros)	13.121.523	11.898.403
Total activo (negocios totales) (importe en libros)	32.690.452	31.897.541
Deterioro de valor y provisiones para exposiciones clasificadas como no dudosas (negocios totales)	(105.338)	(116.923)

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

El importe bruto, sin deducir las correcciones de valor por deterioro, de las operaciones clasificadas en función de las garantías asociadas a la financiación destinada a la construcción y promoción inmobiliaria al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se recoge en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Sin garantía inmobiliaria	425.287	407.359
Con garantía inmobiliaria(desglosado según el tipo de activo recibido en garantía)	19.211	12.604
Edificios terminados	*15.537*	*9.750*
Vivienda	-	-
Resto	15.537	9.750
Edificios en construcción	*1.706*	*1.752*
Vivienda	-	-
Resto	1.706	1.752
Suelo	*1.968*	*1.102*
Suelo urbano consolidado	1.968	1.102
Resto de suelo	-	-
Total	444.498	419.963

El detalle de los créditos minoristas para la adquisición de vivienda al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	30/06/2026		31/12/2025	
	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos	Importe en libros bruto	Del que: Dudosos
Préstamos para adquisición de vivienda	657.361	-	476.771	-
Sin hipoteca inmobiliaria	3.846	-	1.287	-
Con hipoteca inmobiliaria	653.515	-	475.484	-

Los rangos de Loan to Value (LTV) para la cartera hipotecaria minorista al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, son los siguientes:

Miles de Euros

	30/06/2026					
	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	68.380	145.890	335.144	90.752	13.349	653.515
Del que: Dudosos	-	-	-	-	-	-

Miles de Euros

	31/12/2025					
	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
Importe en libros bruto	46.585	103.473	257.914	57.733	9.778	475.483
Del que: Dudosos	-	-	-	-	-	-

Información referente a operaciones refinanciadas y reestructuradas I

A continuación, se incluye el detalle de las operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 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

30 de junio de 2026	Sin garantía real		Con garantía real				
					Importe máximo de la garantía real que puede considerarse		
	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales	Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito
Entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-
Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	40	38.314	24	36.196	25.247	5.054	(20.953)
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-	-	-	-	-	-	-
Resto de hogares	-	-	2	1.663	1.663	-	(159)
Total	**40**	**38.314**	**26**	**37.859**	**26.910**	**5.054**	**(21.112)**
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		
	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Garantía inmobiliaria	Resto de garantías reales	Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidas al riesgo de crédito
Entidades de crédito	-	-	-	-	-	-	-
Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	29	31.885	4	9.429	7.067	2.352	(19.770)
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-	-	-	-	-	-	-
Resto de hogares	-	-	-	-	-	-	-
Total	**29**	**31.885**	**4**	**9.429**	**7.067**	**2.352**	**(19.770)**
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 2025

Miles de Euros

TOTAL

	Sin garantía real		Con garantía real				
	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	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
					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)	48	50.307	32	44.862	33.617	5.469	(21.264)
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-	-	-	-	-	-	-
Resto de hogares	-	-	3	3.482	1.756	1.727	(170)
Total	**48**	**50.307**	**35**	**48.344**	**35.373**	**7.196**	**(21.434)**
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				
	Número de operaciones	Importe en libros bruto	Número de operaciones	Importe en libros bruto	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
					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)	23	26.152	7	12.587	10.413	2.174	(18.866)
De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-	-	-	-	-	-	-
Resto de hogares	-	-	-	-	-	-	-
Total	**23**	**26.152**	**7**	**12.587**	**10.413**	**2.174**	**(18.866)**
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 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 con posterioridad a su refinanciación o reestructuración.

	Miles de Euros	
	30/06/2026	**31/12/2025**
Administraciones Públicas	-	-
Intermediarios financieros	-	-
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	28.689	30.017
Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria	-	-
Resto de personas físicas	-	-
Total	**28.689**	**30.017**

En la Nota 6 de las cuentas anuales de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 se recogen las políticas que la Entidad aplica 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 30 de junio de 2026 se alcanza un nivel de cobertura de la cartera crediticia con depósitos de clientes y emisiones a medio y largo plazo del 24,93% (frente 24,85% del 31 de diciembre de 2025), mientras que las necesidades de financiación se encuentran cubiertas en un 33,14% con fuentes de financiación estables (frente al 33,67% de cierre de 2025).

Por otra parte, la Entidad, al 30 de junio de 2026 mantiene activos líquidos (elegibles para operaciones de financiación con el Banco Central Europeo) por importe de 13.170 millones de euros de valor nominal (13.259 millones de euros al 31 de diciembre de 2025), así como una capacidad de emisión de instrumentos colateralizados (cédulas hipotecarias y cédulas territoriales) de 1.237 millones de euros (1.022 millones de euros al 31 de diciembre de 2025).

Durante el primer semestre de 2026, la Entidad ha realizado una emisión de deuda simple preferente de 500 millones de euros, colocada íntegramente en mercado. Adicionalmente, también ha realizado la amortización de la call del importe restante de la emisión de deuda subordinada por importe de 144,8 millones de euros, sobre la que se realizó una oferta de recompra (tender offer) en el ejercicio 2025.

Información cuantitativa referente a las necesidades y estrategias de financiación II

A continuación, se detalla la información referente a las necesidades y estrategias de financiación al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

	Miles de Euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Necesidades de financiación estables		
Crédito a la clientela	13.364.199	11.986.895
Créditos a negocios conjuntos, asociadas y otras partes vinculadas	403.517	398.656
Correcciones de valor por deterioro de activos financieros	(124.672)	(132.024)
Total crédito a la clientela	**13.643.044**	**12.253.527**
Activos adquiridos en pago de deuda	**-**	**-**
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	**120.678**	**119.256**
Total Necesidades de financiación	**13.763.722**	**12.372.783**

	Miles de Euros	
	30/06/2026	31/12/2025
Fuentes de financiación estables		
Clientes cubiertos al 100% F.G.D	418	267
Clientes no cubiertos al 100% F.G.D	124	303
Total depósitos minoristas de la clientela	**542**	**570**
Bonos y cédulas hipotecarias	-	-
Cédulas territoriales	-	-
Deuda senior	2.650.000	2.150.000
Emisiones avaladas por el Estado	-	-
Subordinados, preferentes y convertibles	750.000	894.800
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	**3.400.000**	**3.044.800**
Patrimonio Neto	**1.160.707**	**1.120.917**
Total Fuentes de financiación estables	**4.561.249**	**4.166.287**

Información cuantitativa referente a las necesidades y estrategias de financiación III

Los activos líquidos y la capacidad de emisión disponible al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se muestran en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	30/06/2026	**31/12/2025**
Activos Líquidos		
Activos elegibles (valor nominal)	13.169.886	13.258.660
Activos elegibles (valor de mercado y recorte de BCE)	10.924.220	10.923.979
De los que:		
deuda con la administración pública central	10.396.459	*10.301.450*
Activos pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	2.617.168	2.896.792
Activos no pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	8.307.052	8.027.187
Capacidad de emisión:		
Cédulas hipotecarias	769.818	664.087
Cédulas territoriales	467.651	357.492
Disponible emisiones avaladas por el Estado	-	-
Total capacidad de emisión	**1.237.469**	**1.021.579**

Información cuantitativa referente a las necesidades y estrategias de financiación IV

El detalle por vencimientos de la financiación mayorista al 30 de junio de 2026 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2027	**2028**	**2029**	**>2029**
Emisión:				
Bonos y Cédulas hipotecarias	-	-	-	-
Cédulas territoriales	-	-	-	-
Deuda senior	-	500.000	650.000	1.500.000
Emisiones avaladas por el Estado	-	-	-	-
Subordinadas, preferentes y convertibles(*)	-	-	-	750.000
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	**-**	**500.000**	**650.000**	**2.250.000**

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

GRACIAS