



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 del 31 de diciembre de 2021 formuladas por el Consejo Rector de la Entidad el 1 de marzo de 2022 y en las que este Órgano manifestó expresamente que las citadas políticas y procedimientos cubren todos los aspectos relevantes en relación con sus actividades en el mercado hipotecario, siendo aplicables a todas las entidades del Grupo y regulando entre otros:

- Los criterios para considerar que un riesgo está suficientemente garantizado, en función del tipo de garantía.
- Los importes máximos de financiación en relación con el valor de los inmuebles en garantía, distinguiendo según el tipo de bien del que se trate.
- Las reglas de determinación del valor de los bienes, entre los que se exige que el valor de tasación de los bienes inmuebles debe estar certificado por una tasadora homologada por la Entidad.
- Los criterios exigidos a las sociedades de tasación para su homologación en la Entidad.
- Las reglas para medir la capacidad de pago de los acreditados, entre las que destacan, por su prudencia:
 - Las que tienen en cuenta eventuales incrementos de cuota por la evolución de los tipos de interés.
 - Las que eliminan las facilidades iniciales de pago incorporadas en determinados productos, tales como carencias de capital o sistemas de amortización creciente.
- Las fronteras de admisión de operaciones crediticias, que tienen en cuenta los resultados de la evaluación de la capacidad de pago.
- La documentación necesaria para la tramitación de las operaciones crediticias, entre la que debe figurar entre otras:
 - Información sobre el patrimonio de los intervinientes en la operación.
 - Información económico-financiera que permita la valoración de la capacidad de generación de recursos de los intervinientes.

Información sobre el mercado hipotecario I

A continuación se muestra la información relativa al registro contable especial de los préstamos y créditos hipotecarios concedidos por la Entidad, 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 la Entidad 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 sobregarantía 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
1. Total préstamos	15.875.485	16.519.487
2. Participaciones hipotecarias emitidas	640.676	765.267
<i>De los cuales : préstamos reconocidos en el activo</i>	<i>640.676</i>	<i>741.880</i>
3. Certificados de transmisión de hipoteca emitidos	2.424.328	2.573.298
<i>De los cuales : préstamos reconocidos en el activo</i>	<i>2.424.328</i>	<i>2.571.613</i>
4. Préstamos hipotecarios afectos en garantía de financiaciones recibidas	-	-
5. Préstamos que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias(1 - 2 - 3 - 4)	12.810.481	13.180.922
Préstamos no elegibles	3.074.744	3.039.744
Cumplen los requisitos para ser elegibles, excepto el límite del artículo 5.1 del RD 716/2009	1.089.049	1.087.243
Resto de préstamos no elegibles	1.985.695	1.952.501
Préstamos elegibles	9.735.737	10.141.178
Préstamos que cubren emisiones de bonos hipotecarios	-	-
Préstamos aptos para cobertura de las emisiones de cédulas hipotecarias	9.735.737	10.141.178
Importes no computables	89.526	272.694
Importes computables	9.646.211	9.868.484
	Valor actualizado	
Pro memoria		
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
Total	12.810.481	9.735.737	13.180.922	10.141.178
Origen de las operaciones				
Originadas por la entidad	11.670.987	8.757.199	11.928.721	9.007.286
Subrogadas de otras entidades	1.062.583	928.680	1.188.134	1.082.527
Resto	76.911	49.858	64.067	51.365
Moneda				
Euro	12.810.481	9.735.737	13.180.922	10.141.178
Resto de monedas	-	-	-	-
Situación en el pago				
Normalidad en el pago	11.604.739	9.042.804	11.609.675	9.251.473
Otras situaciones	1.205.742	692.933	1.571.247	889.705
Vencimiento medio residual				
Hasta diez años	2.168.433	1.741.600	2.476.479	1.988.273
Más de diez años y hasta veinte años	5.024.116	3.984.846	5.402.852	4.373.128
Más de veinte años y hasta treinta años	5.367.964	3.992.649	5.025.563	3.719.781
Más de treinta años	249.968	16.642	276.028	59.996
Tipos de interés				
Tipo de interés fijo	2.044.978	1.390.481	1.397.177	807.322
Tipo de interés variable	7.807.363	6.076.342	8.621.060	6.980.586
Tipo de interés mixto	2.958.140	2.268.914	3.162.685	2.353.270
Titulares				
Personas jurídicas y empresarios individuales (actividades empresariales)	2.801.188	1.775.552	3.428.946	2.305.827
<i>De los cuales: construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	<i>341.347</i>	<i>120.735</i>	<i>485.211</i>	<i>238.646</i>
Resto de hogares	10.009.293	7.960.185	9.751.976	7.835.351
Tipo de garantía				
Activos/edificios terminados	11.665.323	8.983.152	11.821.661	9.214.150
Viviendas	10.422.471	8.219.058	10.363.474	8.254.089
<i>De las cuales: viviendas de protección oficial</i>	<i>488.401</i>	<i>376.273</i>	<i>493.633</i>	<i>393.546</i>
Oficinas y locales comerciales	539.796	352.700	630.201	452.253
Restantes edificios y construcciones	703.056	411.394	827.986	507.808
Activos/edificios en construcción	287.053	186.732	286.155	206.986
Viviendas	251.853	166.640	235.303	170.809
<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	7.865	7.367	9.274	8.555
Restantes edificios y construcciones	27.335	12.725	41.578	27.622
Terrenos	858.105	565.853	1.073.106	720.042
Suelo urbano consolidado	72.377	26.260	92.375	34.860
Resto de terrenos	785.728	539.593	980.731	685.182

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
Préstamos hipotecarios que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias	208.929	180.603
Potencialmente elegibles	73.593	60.060
No elegibles	135.336	120.543

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 1.089.049 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 (1.087.243 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
Préstamos elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias						9.735.737
Sobre vivienda	2.146.690	2.753.769		2.479.818	379.459	7.759.736
Sobre resto de bienes inmuebles	1.073.550	655.453	246.998			1.976.001
	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
Préstamos elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias						10.141.178
Sobre vivienda	2.139.494	2.768.708		2.275.193	503.997	7.687.392
Sobre resto de bienes inmuebles	1.218.924	838.509	396.353			2.453.786



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
Saldo al 31 de diciembre de 2020	10.186.511	3.050.158
Bajas en el período:	1.346.072	1.185.404
Principal vencido cobrado en efectivo	1.166.019	260.470
Cancelaciones anticipadas	32.624	5.482
Subrogaciones por otras entidades	26.050	56.276
Resto de bajas	121.379	863.176
Altas en el período:	1.300.739	1.174.990
Originadas por la entidad	575.821	975.970
Subrogaciones de otras entidades	10.418	29.846
Resto de altas	714.500	169.174
Saldo al 31 de diciembre de 2021	10.141.178	3.039.744
Bajas en el período:	1.901.071	1.466.778
Principal vencido cobrado en efectivo	1.328.814	393.277
Cancelaciones anticipadas	23.336	2.618
Subrogaciones por otras entidades	17.974	51.028
Resto de bajas	530.947	1.019.855
Altas en el período:	1.495.630	1.501.778
Originadas por la entidad	629.802	907.996
Subrogaciones de otras entidades	14.793	26.371
Resto de altas	851.035	567.411
Saldo al 31 de diciembre de 2022	9.735.737	3.074.744

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
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria	38.116	(19.822)	18.294	(5.017)	(24.839)	13.277
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>	9.785	(2.683)	7.102	(2.089)	(4.772)	5.013
Viviendas	4.411	(846)	3.565	(1.174)	(2.020)	2.391
Resto	5.374	(1.837)	3.537	(915)	(2.752)	2.622
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	6.478	(2.648)	3.830	(695)	(3.343)	3.135
Viviendas	6.478	(2.648)	3.830	(695)	(3.343)	3.135
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Terrenos</i>	21.853	(14.491)	7.362	(2.233)	(16.724)	5.129
Suelo urbano consolidado	4.513	(2.279)	2.234	(867)	(3.146)	1.367
Resto de terrenos	17.340	(12.212)	5.128	(1.366)	(13.578)	3.762
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	101.121	(34.997)	66.124	(23.475)	(58.472)	42.649
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	83.504	(28.391)	55.113	(15.795)	(44.186)	39.318
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	-	-	1.876.761	(323.962)	(323.962)	1.552.799
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	-	-	1.968.664	(204.592)	(204.592)	1.764.072

(*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 27.907 miles de euros, un deterioro acumulado de 15.283 miles de euros y un valor neto contable de 12.624 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 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
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria	47.829	(23.382)	24.447	(5.517)	(28.899)	18.930
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>	<i>14.825</i>	<i>(4.038)</i>	<i>10.787</i>	<i>(2.150)</i>	<i>(6.188)</i>	<i>8.637</i>
Viviendas	9.275	(2.142)	7.133	(1.586)	(3.728)	5.547
Resto	5.550	(1.896)	3.654	(564)	(2.460)	3.090
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	<i>8.619</i>	<i>(3.853)</i>	<i>4.766</i>	<i>(916)</i>	<i>(4.769)</i>	<i>3.850</i>
Viviendas	8.619	(3.853)	4.766	(916)	(4.769)	3.850
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Terrenos</i>	<i>24.385</i>	<i>(15.491)</i>	<i>8.894</i>	<i>(2.451)</i>	<i>(17.942)</i>	<i>6.443</i>
Suelo urbano consolidado	6.015	(3.047)	2.968	(992)	(4.039)	1.976
Resto de terrenos	18.370	(12.444)	5.926	(1.459)	(13.903)	4.467
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	140.373	(47.789)	92.584	(29.104)	(76.893)	63.480
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	110.340	(38.040)	72.300	(15.419)	(53.459)	56.881
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	-	-	1.878.016	(230.135)	(230.135)	1.647.881
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	-	-	1.992.524	(251.427)	(251.427)	1.741.097

(*) Se incluyen inversiones inmobiliarias con una deuda bruta de 42.835 miles de euros, un deterioro acumulado de 20.143 miles de euros y un valor neto contable de 22.692 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 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
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria	38.116	(19.822)	18.294	(5.017)	(24.839)	13.277
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>	9.785	(2.683)	7.102	(2.089)	(4.772)	5.013
Viviendas	4.411	(846)	3.565	(1.174)	(2.020)	2.391
Resto	5.374	(1.837)	3.537	(915)	(2.752)	2.622
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	6.478	(2.648)	3.830	(695)	(3.343)	3.135
Viviendas	6.478	(2.648)	3.830	(695)	(3.343)	3.135
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Terrenos</i>	21.853	(14.491)	7.362	(2.233)	(16.724)	5.129
Suelo urbano consolidado	4.513	(2.279)	2.234	(867)	(3.146)	1.367
Resto de terrenos	17.340	(12.212)	5.128	(1.366)	(13.578)	3.762
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	100.985	(34.948)	66.037	(23.466)	(58.414)	42.571
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	82.109	(28.019)	54.090	(15.618)	(43.637)	38.472
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	-	-	1.876.761	(323.962)	(323.962)	1.552.799
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	-	-	1.968.664	(204.592)	(204.592)	1.764.072

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 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
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a la construcción y promoción inmobiliaria	47.829	(23.382)	24.447	(5.517)	(28.899)	18.930
<i>Edificios y otras construcciones terminados</i>	<i>14.825</i>	<i>(4.038)</i>	<i>10.787</i>	<i>(2.150)</i>	<i>(6.188)</i>	<i>8.637</i>
Viviendas	9.275	(2.142)	7.133	(1.586)	(3.728)	5.547
Resto	5.550	(1.896)	3.654	(564)	(2.460)	3.090
<i>Edificios y otras construcciones en construcción</i>	<i>8.619</i>	<i>(3.853)</i>	<i>4.766</i>	<i>(916)</i>	<i>(4.769)</i>	<i>3.850</i>
Viviendas	8.619	(3.853)	4.766	(916)	(4.769)	3.850
Resto	-	-	-	-	-	-
<i>Terrenos</i>	<i>24.385</i>	<i>(15.491)</i>	<i>8.894</i>	<i>(2.451)</i>	<i>(17.942)</i>	<i>6.443</i>
Suelo urbano consolidado	6.015	(3.047)	2.968	(992)	(4.039)	1.976
Resto de terrenos	18.370	(12.444)	5.926	(1.459)	(13.903)	4.467
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	139.932	(47.557)	92.375	(29.095)	(76.652)	63.280
Resto de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	103.065	(36.323)	66.742	(15.125)	(51.448)	51.617
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	-	-	1.878.016	(230.135)	(230.135)	1.647.881
Financiación a entidades tenedoras de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas	-	-	1.992.524	(251.427)	(251.427)	1.741.097

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 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
Bonos hipotecarios emitidos	-	-		
<i>De los cuales: reconocidos en el pasivo</i>	-	-		
Cédulas hipotecarias emitidas	5.000.000	5.750.000		
<i>De las cuales: reconocidas en el pasivo</i>	<i>438.000</i>	<i>1.237.400</i>		
Valores representativos de deuda. Resto de emisiones	5.000.000	5.750.000		
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	-	-		
Participaciones hipotecarias emitidas	640.676	741.880	24	24
Emitidas mediante oferta pública	-	-	-	-
Resto de emisiones	640.676	741.880	24	24
Certificados de transmisión de hipoteca emitidos	2.424.328	2.571.613	23	23
Emitidos mediante oferta pública	-	-	-	-
Resto de emisiones	2.424.328	2.571.613	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
Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo) (negocios en España)	315.826	474.280	46.700	114.483	(42.076)	(117.587)
<i>Del que: Dudosos</i>	<i>64.872</i>	<i>186.022</i>	<i>23.727</i>	<i>93.665</i>	<i>(37.201)</i>	<i>(112.249)</i>
Pro memoria:						
Activos fallidos	167.047	493.210				
			Miles de Euros			
			2022	2021		
Préstamos a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España) (importe en libros)			26.213.161	25.990.466		
Total activo (negocios totales) (importe en libros)			44.117.111	43.291.520		
Deterioro de valor y provisiones para exposiciones clasificadas como no dudosas (negocios totales)			(420.879)	(462.519)		

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	7.916	9.471
Con garantía inmobiliaria(desglosado según el tipo de activo recibido en garantía)	307.910	464.809
<i>Edificios terminados</i>	182.123	286.014
Vivienda	129.213	201.507
Resto	52.910	84.507
<i>Edificios en construcción</i>	54.522	58.261
Vivienda	51.667	53.422
Resto	2.855	4.839
<i>Suelo</i>	71.265	120.534
Suelo urbano consolidado	45.593	61.199
Resto de suelo	25.672	59.335
Total	315.826	474.280

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	11.493.270	208.493	11.578.902	335.945
Sin hipoteca inmobiliaria	30.672	1.094	23.467	1.264
Con hipoteca inmobiliaria	11.462.598	207.399	11.555.435	334.681

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		2.945.868	3.405.987	3.664.819	1.036.972	408.952	11.462.598
	<i>Del que: Dudosos</i>	17.688	26.344	46.460	36.881	80.026	207.399
		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		2.850.306	3.484.555	3.453.974	1.202.878	563.722	11.555.435
	<i>Del que: Dudosos</i>	19.310	28.324	76.535	60.482	150.030	334.681

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)	5.240	272.195
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	1	11
Resto de hogares	4.721	36.507

Total

INFORMACIÓN ADICIONAL

Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta

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)	1.715	75.330
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	-	-
Resto de hogares	1.768	13.998

Total

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	
-	-	-	-	-	-	-
3	1.537	-	-	-	-	(487)
24	490	11	707	655	-	(180)
5.240	272.195	2.784	544.507	490.421	953	(188.324)
1	11	175	70.505	62.176	-	(29.730)
4.721	36.507	4.497	381.867	348.801	58	(95.303)
9.988	310.729	7.292	927.081	839.877	1.011	(284.294)
-	-	-	-	-	-	-
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	487	-	-	-	-	(487)
8	93	5	209	156	-	(139)
1.715	75.330	1.422	218.654	190.193	29	(156.096)
-	-	126	49.687	41.716	-	(28.599)
1.768	13.998	1.828	152.574	129.553	3	(82.367)
3.493	89.908	3.255	371.437	319.902	32	(239.089)
-	-	-	-	-	-	-

Información referente a operaciones refinanciadas y reestructuradas II

31 de diciembre de 2021

	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	4	1.696	1	1.411	988	-	(486)
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	27	464	11	815	745	-	(172)
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	5.342	229.629	3.823	771.396	657.035	972	(303.819)
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	2	108	306	207.536	153.766	5	(104.019)
Resto de hogares	5.778	42.370	6.084	545.903	493.273	103	(137.440)
Total	11.151	274.159	9.919	1.319.525	1.152.041	1.075	(441.917)

INFORMACIÓN ADICIONAL

Financiación clasificada como activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta

	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	2	486	-	-	-	-	(486)
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	6	43	4	205	135	-	(121)
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	1.472	63.314	1.757	395.214	298.293	119	(271.378)
<i>De las cuales: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>	1	96	216	165.249	112.110	5	(101.181)
Resto de hogares	1.917	14.648	2.535	241.823	203.903	7	(118.782)
Total	3.397	78.491	4.296	637.242	502.331	126	(390.767)

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)
5.342	229.629	3.823	771.396	657.035	972	-	(303.819)
2	108	306	207.536	153.766	5	-	(104.019)
5.778	42.370	6.084	545.903	493.273	103	-	(137.440)
11.151	274.159	9.919	1.319.525	1.152.041	1.075	-	(441.917)
-	-	-	-	-	-	-	-
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)
1.472	63.314	1.757	395.214	298.293	119	-	(271.378)
1	96	216	165.249	112.110	5	-	(101.181)
1.917	14.648	2.535	241.823	203.903	7	-	(118.782)
3.397	78.491	4.296	637.242	502.331	126	-	(390.767)
-	-	-	-	-	-	-	-

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	242.333	369.926
<i>Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria</i>	<i>42.954</i>	<i>125.992</i>
Resto de personas físicas	123.226	204.123
Total	366.046	574.535

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.

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.

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 135,41% (frente al 136,15% de diciembre pasado), mientras que las necesidades de financiación se encuentran cubiertas en un 135,69% con fuentes de financiación estables (frente al 135,20% de cierre de 2021).

Por otra parte, la Entidad mantiene activos líquidos (elegibles para operaciones de financiación con el Banco Central Europeo) por importe de 7.025 millones de euros de valor nominal, así como una capacidad de emisión de instrumentos colateralizados (cédulas hipotecarias y cédulas territoriales) de 3.862 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 de Cajamar en los mercados se completa con 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
Necesidades de financiación estables			Fuentes de financiación estables		
Crédito a la clientela	25.293.029	24.915.918	Clientes cubiertos al 100% F.G.D	23.176.591	22.101.393
Créditos a negocios conjuntos, asociadas y otras partes vinculadas	23.427	31.426	Clientes no cubiertos al 100% F.G.D	14.598.079	14.143.549
Prestamos Titulizados	4.039.664	4.046.344			
Correcciones de valor por deterioro de activos financieros	(811.268)	(1.088.757)			
Total crédito a la clientela	28.544.852	27.904.931	Total depósitos minoristas de la clientela	37.774.670	36.244.942
Activos adquiridos en pago de deuda	139.531	189.331			
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	2.471.912	2.570.663	Bonos y cédulas hipotecarias	438.000	1.237.400
			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	629.017	766.809
			Otra financiación vencimiento mayor a 1 año	-	-
			Papel Comercial	-	-
			Financiación mayorista a largo plazo	1.067.017	2.004.209
			Patrimonio Neto	3.433.240	3.210.992
Total Necesidades de financiación	31.156.295	30.664.925	Total Fuentes de financiación estables	42.274.927	41.460.143

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
Activos Líquidos		
Activos elegibles (valor nominal)	7.024.512	7.286.438
Activos elegibles (valor de mercado y recorte de BCE)	5.610.034	6.466.556
<i>De los que:</i>		
<i>deuda con la administración pública central</i>	-	418
Activos pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	5.594.909	6.447.094
Activos no pignorados (valor de mercado y recorte de BCE)	15.125	19.462
Capacidad de emisión:		
Cédulas hipotecarias	2.326.738	2.144.800
Cédulas territoriales	1.535.689	868.092
Disponibles emisiones avaladas por el Estado	-	-
Total capacidad de emisión	3.862.427	3.012.892

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
Emisión:				
Bonos y Cédulas hipotecarias(*)	438.000	-	-	-
Cédulas territoriales	-	-	-	-
Deuda senior	-	-	-	-
Emisiones avaladas por el Estado	-	-	-	-
Subordinadas, preferentes y convertibles	-	-	-	-
Titulizaciones vendidas a terceros(**)	51.779	49.168	54.551	473.519
Otros instrumentos financieros a medio y largo plazo	-	-	-	-
Otra financiación vencimiento mayor a un año	-	-	-	-
Papel Comercial	-	-	-	-
Total vencimiento emisiones mayoristas	489.779	49.168	54.551	473.519

(*)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
