

Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria (Credifimo), E.F.C., S.A.

Informe de auditoría

Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025

Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

Al accionista único de Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria (Credifimo), E.F.C., S.A. (Sociedad Unipersonal):

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria (Credifimo), E.F.C., S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
Torre PwC, P.º de la Castellana 259 B, 28046
Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111

Estimación del deterioro por riesgo de crédito de los “Activos financieros a coste amortizado – Préstamos y anticipos (Clientela)”

La estimación del deterioro por riesgo de crédito está basada en estimaciones colectivas de coberturas, realizadas mediante la aplicación de las soluciones alternativas propuestas por la Circular 4/2019 de 26 de noviembre, de Banco de España, que supone la aplicación de la Circular 4/2017 de Banco de España y sus sucesivas modificaciones a los Establecimientos Financieros de Crédito.

La necesidad de considerar nuevas asunciones y elementos de juicio, ha incrementado la complejidad en la estimación del deterioro por riesgo de crédito. Esta estimación es una de las más significativas y complejas en la preparación de las cuentas anuales adjuntas y requiere un elevado componente de juicio por parte de la dirección, por lo que ha sido considerada como una de las cuestiones clave de la auditoría.

Los principales juicios y asunciones realizados por la dirección incluyen la utilización de hipótesis con efecto significativo en las provisiones por riesgo de crédito constituidas, tales como los escenarios macroeconómicos considerados con su probabilidad de ocurrencia, y los ajustes sobre las provisiones calculadas mediante la aplicación de soluciones alternativas (Post Model Adjustment - PMA) relacionados con los riesgos con afectación a los “Activos financieros a coste amortizado – Préstamos y anticipos (Clientela)”.

Ver notas 4, 5 y 28 de las cuentas anuales adjuntas en lo referente al riesgo de crédito y la nota 5 de las cuentas anuales adjuntas en lo referente a las ganancias o pérdidas generadas durante el ejercicio.

Hemos obtenido un entendimiento del proceso de estimación del deterioro del valor de los “Activos financieros a coste amortizado – Préstamos y anticipos (Clientela)”, efectuado por la dirección, realizando pruebas sobre la adecuación de los controles en las distintas fases del proceso.

Adicionalmente, hemos realizado pruebas en detalle consistentes en:

- Obtención de una muestra de expedientes de crédito para evaluar su adecuada clasificación y registro, en su caso, del correspondiente deterioro.
- Comprobación de una muestra de tasaciones para evaluar que se ajustan a la normativa en vigor, su razonabilidad y su grado de actualización.
- Análisis y re-ejecución del cálculo de provisiones colectivas de acuerdo con los criterios establecidos en las soluciones alternativas de la Circular 4/2017 del Banco de España y sucesivas modificaciones, de acuerdo con lo que establece la Circular 4/2019 del Banco de España.
- Adicionalmente, hemos evaluado la razonabilidad de las hipótesis utilizadas y de los cálculos efectuados en la estimación del Post Model Adjustment – PMA.
- Comprobación de la fiabilidad de los datos utilizados en las re-ejecuciones y procedimientos anteriormente descritos mediante la comprobación de documentación soporte y cuadre con contabilidad.

Como resultado de nuestras pruebas no se han identificado diferencias, por encima de un rango razonable, en relación con los importes registrados en las cuentas anuales adjuntas.

Estimación de las provisiones

El epígrafe de provisiones recoge, por un lado, la estimación de la Sociedad de la pérdida por déficit con otros cedentes relativa a las operaciones de préstamo titulizadas y, por otro lado, la cobertura del valor estimado de los desembolsos que pudieran derivarse de los procedimientos judiciales que puedan surgir del curso normal de su actividad, tomando en consideración el escenario de demandas y/o reclamaciones que la Sociedad contempla más probable.

La dirección de la Sociedad cuenta con políticas para registrar provisiones por estos conceptos, cuando de acuerdo con las mismas son requeridas, registrándose en base a las estimaciones realizadas, aplicando procedimientos de cálculo prudentes y consistentes con las condiciones de incertidumbre inherentes a las obligaciones que cubren. Por lo general, tanto la determinación del resultado previsto de dichos procedimientos, como la evaluación de su efecto económico, conllevan complejidad e incertidumbre en cuanto a su desenlace y, o en su caso, cuantía definitiva.

En consecuencia, el registro de las provisiones es una de las áreas en las que mayor grado de juicio y estimación es requerido, y, es por ello, por lo que ha supuesto una cuestión clave en nuestra auditoría.

Ver nota 12 de las cuentas anuales adjuntas.

Nuestra revisión del proceso de estimación de las provisiones efectuado por la dirección de la Sociedad ha consistido, entre otros, en los siguientes procedimientos:

- Análisis del registro, estimación y movimiento de las provisiones contables.
- Análisis de la estimación de la provisión realizada por la dirección de la Sociedad considerando la información disponible y el contenido de los contratos de cesión de operaciones titulizadas.
- Evaluación de la metodología e hipótesis empleadas por la dirección de la Sociedad para la estimación de provisiones por reclamaciones vinculadas a cláusulas suelo y gastos hipotecarios, así como los vinculados a otros procesos judiciales en los que se encuentra inmersa la Sociedad.
- Obtención de la carta de confirmación de la asesoría jurídica de CaixaBank, S.A. para contrastar su evaluación del resultado esperado de los litigios y el correcto registro de las provisiones.

Como resultado de nuestras pruebas no se han identificado diferencias, por encima de un rango razonable, en relación con los importes registrados en las cuentas anuales adjuntas.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la Comisión Mixta de Auditoría y Riesgos en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Comisión Mixta de Auditoría y Riesgos es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la Comisión Mixta de Auditoría y Riesgos de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Comisión Mixta de Auditoría y Riesgos de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la Comisión Mixta de Auditoría y Riesgos de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la Comisión Mixta de Auditoría y Riesgos

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la Comisión Mixta de Auditoría y Riesgos de la Sociedad de fecha 17 de marzo de 2026.

Periodo de contratación

El accionista único el 29 de mayo de 2025 nos nombró como auditores por un periodo de un año para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Con anterioridad, fuimos designados por el accionista único para el periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Servicios prestados

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. no ha prestado servicios distintos de la auditoría de cuentas a la entidad auditada.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Guillermo Cavia González (20552)

17 de marzo de 2026

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 20/26/01599

SELLO CORPORATIVO: 98,00 EUR

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

**UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA FINANCIACIÓN
MOBILIARIA E INMOBILIARIA, (CREDIFIMO) E.F.C., S.A.
(Sociedad Unipersonal)
Cuentas Anuales e Informe de Gestión al
31 de diciembre de 2025**



CLASE 8.ª



OP7183907

**UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA.
(CREDIFIMO) E.F.C., S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Balances

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en miles de euros)

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		2025	2024 (*)
Efectivo, saldos en efectivo y otros depósitos a la vista		3.337	2.546
Activos Financieros a coste amortizado	5	166.753	190.848
Depósitos en entidades de crédito		-	-
Préstamos y anticipos		166.753	190.848
Activos tangibles	7	8	12
Inmovilizado material		8	12
Activo intangible	8	2	27
Otro activo intangible		2	27
Activos por impuestos	9	48.463	49.120
Activos por impuestos Corrientes		160	946
Activos por impuestos Diferidos		48.303	48.174
Otros activos	10	-	15
TOTAL ACTIVO		218.563	242.568

(*) Se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos. Ver nota 2.e



CLASE 8.º



OP7183908

**UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA.
(CREDIFIMO) E.F.C., S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Balances

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en miles de euros)

PASIVO	Nota	Miles de euros	
		2025	2024 (*)
Pasivos financieros a coste amortizado	11	81.695	32.027
Depósitos de entidades de crédito		80.356	29.842
Otros pasivos financieros		1.339	2.185
Provisiones	12	62.827	65.312
Otras provisiones		62.827	65.312
Pasivos por impuestos	14	709	2.499
Pasivos por impuestos Corrientes		709	2.499
Otros pasivos	10	978	1.280
TOTAL PASIVO		146.209	101.118

(*) Se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos. Ver nota 2.e.



CLASE B.ª



OP7183909

**UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA.
(CREDIFIMO) E.F.C., S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Balances

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en miles de euros)

		Miles de euros	
	Nota	2025	2024 (*)
<u>PATRIMONIO NETO</u>			
Fondos propios	13	72.354	141.450
Capital		18.985	18.985
Escriturado		18.985	18.985
Aportaciones de Socios		41.203	41.203
Reservas		11.272	75.902
Reserva Legal		3.797	3.797
Reservas Voluntarias		7.475	7.475
Reservas de fusión		-	64.630
Resultado del ejercicio		894	5.360
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>72.354</u>	<u>141.450</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		<u>218.563</u>	<u>242.568</u>

(*) Se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos. Ver nota 2.e.



CLASE 8.ª



OP7183910

**UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA.
(CREDIFIMO) E.F.C., S.A. (Sociedad Unipersonal)**
Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados
el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresadas en miles de euros)

	Nota	Miles de euros	
		2025	2024 (*)
Ingresos por intereses	16	9.084	11.218
Gastos por intereses	16	(1.551)	(2.482)
A) MARGEN DE INTERESES		7.533	8.736
Ingresos por comisiones	17	2	1
Gastos por comisiones	17	(118)	(53)
Otros ingresos de explotación	18	-	19
Otros gastos de explotación	18	(274)	(634)
B) MARGEN BRUTO		7.143	8.069
Gastos de administración		(5.427)	(6.584)
Gastos de personal	19	(1.441)	(1.584)
Otros gastos de administración	20	(3.986)	(5.000)
Amortización	7 y 8	(29)	(59)
Provisiones o reversión de provisiones	12	(10.769)	(2.070)
Deterioro del valor o reversión del deterioro del valor de activos financieros no valorados a valor razonable con cambios en resultados y pérdidas o ganancias netas por modificación		7.659	597
Activos financieros a coste amortizado	5	7.659	597
C) RESULTADO DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN		(1.423)	(47)
Ganancias o pérdidas procedentes de activos no corrientes y grupos enajenables de elementos clasificados como mantenidos para la venta no admisibles como actividades interrumpidas (neto)	6 y 21	257	4.942
D) GANANCIAS O PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS		(1.166)	4.895
Gastos o ingresos por impuestos sobre los resultados de las actividades continuadas	14	2.060	465
E) GANANCIAS O PÉRDIDAS DESPUÉS DE IMPUESTOS PROCEDENTES DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS		894	5.360
F) RESULTADO DEL EJERCICIO		894	5.360

(*) Se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos. Ver nota 2.e.



CLASE 8.ª



OP7183911

**UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA.
(CREDIFIMO) E.F.C., S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los
ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en miles de euros)**

**A) Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos para los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2025 y 2024**

	2025	2024 (*)
Resultado del ejercicio	894	5.360
Total ingresos/(gastos) reconocidos	894	5.360

(*) Se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos. Ver nota 2.e.

**B) Estados Totales de Cambios en el Patrimonio Neto para los ejercicios anuales
terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024**

	Capital	Aportaciones de socios	Reserva legal	Reservas voluntarias	Reservas de fusión	Rds. Neg. Ejercicios Anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio Neto
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	18.985	41.203	3.797	-	-	-	7.475	71.460
Saldo apertura a 1 de enero de 2024 (Nota 2)	18.985	41.203	3.797	-	-	-	7.475	71.460
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	5.360	5.360
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	7.475	64.630	-	(7.475)	64.630
Distribución de resultados	-	-	-	7.475	-	-	(7.475)	-
Fusión (Nota 13)	-	-	-	-	64.630	-	-	64.630
Aportación Accionista Único (Nota 13)	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2024(*)	18.985	41.203	3.797	7.475	64.630	-	5.360	141.450
Saldo apertura a 1 de enero de 2025	18.985	41.203	3.797	7.475	64.630	-	5.360	141.450
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	894	894
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(64.630)	-	(5.360)	(69.990)
Distribución de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos (Nota 13)	-	-	-	-	(64.630)	-	(5.360)	(69.990)
Saldo final al 31 de diciembre de 2025	18.985	41.203	3.797	7.475	-	-	894	72.354

(*) Se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos. Ver nota 2.e.



CLASE 8.ª



OP7183912

**UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA.
(CREDIFIMO) E.F.C., S.A. (Sociedad Unipersonal)**
**Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados
el 31 de diciembre de 2025 y 2024 (método indirecto)**
(Expresados en miles de euros)

	2025	2024 (*)
A) <u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</u>	70.781	(7.118)
Resultado del ejercicio	894	5.360
Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Amortización	29	59
Correcciones valorativas por deterioro	(7.659)	(597)
Variación de provisiones	10.769	2.070
Otros ajustes	-	(4.552)
	<u>3.139</u>	<u>(3.020)</u>
Aumento/Disminución neta de los activos de explotación		
Activos financieros a coste amortizado	31.754	(7.436)
Otros activos de explotación	(132)	80
	<u>31.622</u>	<u>(7.356)</u>
Aumento/Disminución neta de los pasivos de explotación		
Pasivos financieros a coste amortizado	36.413	(10.436)
Otros pasivos de explotación	(302)	(3.958)
	<u>36.111</u>	<u>(14.394)</u>
Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(985)	12.292
B) <u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>	-	9.664
Pagos		
Activos tangibles	-	(5)
Otros pagos relacionados con las actividades de inversión	-	1
	<u>-</u>	<u>(4)</u>
Cobros		
Activos tangibles	-	4.209
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	-	5.459
Otros cobros relacionados con las actividades de inversión	-	-
	<u>-</u>	<u>9.668</u>
C) <u>FLUJO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>	(69.990)	-
Pagos		
Dividendos	(69.990)	-
	<u>(69.990)</u>	<u>-</u>
Aumento/ disminución neta del efectivo o equivalentes (A+B+C)	<u>791</u>	<u>2.546</u>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	2.546	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	3.337	2.546

(*) Se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos. Ver nota 2.e.



CLASE 8.ª



OP7183913

UNIÓN DE CRÉDITO PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA. (CREDIFIMO) E.F.C., S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2025

I. NATURALEZA. ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DE LA SOCIEDAD

Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, (Credifimo) E.F.C., S.A. (Sociedad Unipersonal), en adelante la “Sociedad”, es una entidad de crédito constituida el 2 de octubre de 1974 con la denominación social de Financiera Neptuno, S.A.

Desde dicha fecha de constitución, la Sociedad ha modificado en diversas ocasiones su denominación social hasta que, finalmente, en la reunión de su Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de fecha 22 de noviembre de 1996 se acordó su transformación en Establecimiento Financiero de Crédito, adoptando su actual denominación social. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 su domicilio social estaba situado en la calle Goya, 77, en Madrid.

La Sociedad está inscrita en el Registro Especial de Establecimientos Financieros de Crédito del Banco de España con el número 8.596.

Con fecha 29 de diciembre de 1997 y como consecuencia de la compra por parte de Caja San Fernando de Sevilla y Jerez del 100% de su capital social, la Sociedad adquirió la condición de Sociedad Unipersonal. Con efectos contables 1 de enero de 2007, Caja San Fernando de Sevilla y Jerez se fusionó con Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla, para dar lugar a Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, habiéndose fusionado esta última durante el ejercicio 2010 con Caja Guadalajara, modificando su denominación por la de Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla (“Cajasol”).

Con fecha 10 de diciembre de 2010, Cajasol firmó su adhesión al Sistema Institucional de Protección (S.I.P.) de Banca Cívica, S.A. (en adelante “Banca Cívica”); adicionalmente, con el objetivo de profundizar y avanzar en el proceso de integración operativa, durante el mes de abril de 2011 los Consejos de Administración de las Cajas que conformaban Banca Cívica, aprobaron el Proyecto Común de Segregación por el cual, se segregaron y transmitieron a Banca Cívica los activos y pasivos de las Cajas accionistas con las excepciones de la marca, los activos y pasivos afectos a la Obra Social, determinadas participaciones recogidas en el Contrato de Integración y aquellos activos y pasivos que tuviesen alguna restricción legal o contractual para ser traspasados y determinados bienes muebles e inmuebles de naturaleza artística y cultural. Como consecuencia de este proceso de segregación comentado, las acciones de la Sociedad fueron aportadas por Cajasol a Banca Cívica que pasó a ser el accionista único de la Sociedad.



CLASE 8.ª



0P7183914

En 2012, como consecuencia de la integración de Banca Cívica, S.A. en CaixaBank, S.A. (en adelante, “Caixabank”) ocurrida con fecha 3 de agosto de 2012, esta última sociedad ha pasado a ser el nuevo accionista único de la Sociedad.

Credifimo pertenece al Grupo Caixabank, cuya sociedad dominante al 31 de diciembre de 2025 es Caixabank, S.A. con domicilio social en calle Pintor Sorolla, 2-4, de Valencia. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2025, que se depositan en el Registro Mercantil de Valencia, han sido formuladas por el Consejo de Administración de Caixabank con fecha 19 de febrero de 2026.

Su objeto social consiste, básicamente, en la realización de operaciones de préstamos con garantía hipotecaria y, en menor medida, la realización de préstamos con garantía personal, operaciones de factoring y concesión de avales. Por su condición de Establecimiento Financiero de Crédito, su actividad social está sujeta a ciertas restricciones establecidas en el Real Decreto 692/1996 de 26 de abril. Desde el ejercicio 2009 la actividad de la Sociedad se centra, básicamente, en la gestión de su cartera de préstamos, no concediendo nuevas operaciones.

a) Fusión entre Credifimo y Corporación Hipotecaria Mutual, S.A.U.

Con fecha 6 de marzo de 2024 los Consejos de Administración de Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, (Credifimo) E.F.C., S.A.U. (“Sociedad Absorbente” o “Credifimo”) y Corporación Hipotecaria Mutual E.F.C., S.A.U. (“Sociedad Absorbida” o “CHM”) suscribieron un proyecto común de fusión para implementar la absorción de CHM por Credifimo (la “Fusión”). La Fusión fue aprobada por CaixaBank, S.A., accionista único de ambas sociedades, el 16 de abril de 2024 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, previa obtención de las correspondientes autorizaciones administrativas, el 29 de agosto de ese mismo año.

La inscripción de la Fusión supuso la extinción sin liquidación de CHM y la transmisión en bloque de todo su patrimonio (activos, pasivos, derechos y obligaciones) a Credifimo, quien los adquirió por sucesión universal quedando subrogada en la posición de la Sociedad Absorbida. La Fusión se acogió al régimen fiscal especial establecido en el capítulo VII del título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Se consideró como balances de fusión, a efectos de lo previsto en la legislación vigente, los cerrados por las sociedades participantes en la fusión el 31 de diciembre de 2023, por lo que las operaciones de la sociedad absorbida se consideran realizadas a efectos contables por la sociedad absorbente a partir del 1 de enero de 2024.



CLASE 8.ª



OP7183915

2. CRITERIOS APLICADOS

a) Bases de presentación de las cuentas anuales

Las cuentas anuales de la Sociedad han sido formuladas por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, que es el establecido en la Circular 4/2019, de 26 de noviembre, de Banco de España (en adelante, la Circular 4/2019) y sucesivas modificaciones. (Ver nota 28.a Riesgo de crédito)

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Determinada información financiera de esta memoria ha sido redondeada y, consecuentemente, las cifras mostradas como totales en este documento pueden variar ligeramente de la operación aritmética exacta de las cifras que le preceden. Asimismo, a la hora de determinar la información que debe revelarse en esta memoria, se ha tenido en cuenta su importancia relativa en relación con el periodo contable anual.

Estas cuentas anuales, formuladas por los Administradores de la Sociedad se encuentran pendientes de aprobación por su accionista único. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad estima que las cuentas anuales de 2025 serán aprobadas sin variaciones significativas. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2024 fueron aprobadas por el accionista único el 29 de mayo de 2025.

b) Principio de empresa en funcionamiento

Desde el ejercicio 2009 la Sociedad no concede nuevas operaciones de financiación a clientes, centrándose en la actividad de gestión de las operaciones en cartera y de aquellas transferidas a fondos de titulización hipotecaria y, básicamente, en labores de recuperación del crédito de operaciones concedidas.

Las presentes cuentas anuales han sido preparadas y formuladas asumiendo el principio de empresa en funcionamiento, es decir, asumiendo que la actividad de la sociedad continuará.



CLASE 8.ª



OP7183916

c) Principios contables y normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y normas de valoración generalmente aceptados descritos en la nota “Principios Contables y Normas de Valoración Aplicados”. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto en la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

d) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de las cuentas anuales

La información incluida en las cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en estas cuentas anuales los Administradores han utilizado juicios y estimaciones basadas en hipótesis que afectan a la aplicación de los criterios y principios contables y a los importes de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones más significativas utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro de la inversión crediticia (Nota 4.e).
- La recuperación de los créditos fiscales e impuestos diferidos de activo (Nota 4.l).
- La estimación de pérdidas por litigios (Nota 4.k).

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de preparación de estas cuentas anuales, considerando las incertidumbres existentes en el entorno económico actual, si bien es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas en el futuro, que, conforme a la normativa aplicable, se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Comparación de la información

Como requiere la normativa contable, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo, y de la memoria, además de las cifras al 31 de diciembre de 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En ciertos casos, se ha optado por suprimir aquellas partidas que no presentaban datos al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

f) Coeficiente de Reservas Mínimas

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento (CE) nº 2819/98, las instituciones autorizadas a remitir información estadística en base consolidada deberán mantener reservas mínimas a través de una sociedad del grupo que actúe como intermediario exclusivamente para dichas sociedades. En el caso del Grupo CaixaBank al que pertenece la Sociedad, es CaixaBank,



CLASE 8.ª



OP7183917

S.A., la encargada de mantener la posición con el Banco Central Europeo al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

g) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales se presentan en miles de euros. El euro es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación de los resultados de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por el accionista único, junto con la aplicación de los resultados de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, que fue aprobada por el accionista único el 29 de mayo de 2025 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
<u>Base de distribución</u>		
Resultados del ejercicio (pérdidas)	894	5.360
<u>Distribución</u>		
A reserva voluntaria	-	-
A dividendos	894	5.360
	<u>894</u>	<u>5.360</u>

4. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Estas cuentas anuales han sido formuladas siguiendo los principios contables y normas de valoración establecidos por la Circular 4/2019, de 26 de noviembre de Banco de España. Un resumen de los más significativos se presenta a continuación:

a) Principio de devengo

Los ingresos y gastos se reconocen en función de su fecha de devengo y no en base a su fecha de cobro o pago, a excepción de los intereses relativos a inversiones crediticias y otros riesgos sin inversión con prestatarios considerados como deteriorados que se abonan a resultados en el momento de su cobro.

La periodificación de intereses en operaciones tanto activas como pasivas, se calculan por el método financiero.



CLASE 8.ª



OP7183918

Siguiendo la práctica general financiera, las transacciones se registran en la fecha en que se producen, que puede diferir de su correspondiente fecha valor, en base a la cual se calculan los ingresos y gastos financieros.

b) Reconocimiento, valoración y clasificación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Sociedad se convierte en parte de los acuerdos contractuales de conformidad con las disposiciones de dichos acuerdos. Los instrumentos financieros de deuda son reconocidos desde la fecha en la que surge el derecho legal de recibir o pagar efectivo. Con carácter general, la Sociedad registra la baja del balance de los instrumentos financieros en la fecha desde la que los beneficios, riesgos, derechos y deberes inherentes o el control de los mismos se transfieren a la parte adquirente.

Clasificación de los activos financieros

Respecto la clasificación y valoración de los activos financieros, el enfoque de la Circular 4/2019 se basa en considerar de forma conjunta tanto las características de los flujos de caja que se derivan de los instrumentos como el modelo de negocio bajo el cual se gestionan. Los activos financieros cuyos flujos de caja representan solo pagos de principal e intereses se registran a coste amortizado si se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los anteriores flujos, mientras que se valoran a valor razonable, registrando los cambios de valoración en otros ingresos y gastos, si el objetivo es tanto cobrar los flujos como su venta. El resto de activos financieros deberán valorarse íntegramente a valor razonable con cambios registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En este sentido la Circular 4/2019, que le resulta de aplicación a la Sociedad desde el 1 de enero del ejercicio 2020, comporta que la Sociedad clasifique sus instrumentos financieros de la siguiente forma:



CLASE 8.ª



OP7183919

Flujos de efectivo contractuales	Modelo de negocio	Clasificación de activos financieros (AF)
Pagos, solamente, de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente en fechas especificadas (Test SPPI)	Con objetivo de percibir flujos de efectivo contractuales	AF a coste amortizado
	Con objetivo de percibir flujos de efectivo contractuales y venta	AF a valor razonable con cambios en otro resultado global
Grupos – No test SPPI	Instrumentos derivados designados como instrumentos de cobertura contable	Derivados – Contabilidad de coberturas
	Se originan o adquieren con el objetivo de realizarlos a corto plazo	AF a valor razonable con cambios en resultados
	Son parte de un grupo de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para el que haya evidencia de actuaciones recientes para obtener ganancias a corto plazo	
	Son instrumentos derivados que no cumplen la definición de contrato de garantía financiera ni han sido designados como instrumentos de cobertura contable	
	Resto	AF mantenidos para negociar AF no designados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados

Clasificación de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: «Pasivos financieros mantenidos para negociar», «Pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados» y «Pasivos financieros a coste amortizado», excepto que se deban presentar como «Pasivos incluidos en grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta» o correspondan a «Cambios del valor razonable de los elementos cubiertos de una cartera con cobertura de riesgo de interés» o «Derivados – contabilidad de coberturas», que se presentan de forma independiente.

Particularmente, en la cartera de «Pasivos financieros a coste amortizado»: se registran los pasivos financieros que no se han clasificado como mantenidos para negociar o como otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Los saldos que se registran en esta categoría responden a la actividad típica de captación de fondos de las entidades de crédito, independientemente de su forma de instrumentalización y su plazo de vencimiento.

Reconocimiento inicial y valoración

En el momento de su reconocimiento inicial todos los instrumentos financieros se registran por su valor razonable. Para los instrumentos financieros que no se registren a valor razonable con



CLASE 8.ª



OP7183920

cambios en resultados, el importe del valor razonable se ajusta añadiendo o deduciendo los costes de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. En el caso de los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior de los activos financieros

Tras su reconocimiento inicial, la Entidad valora un activo financiero a coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado global o a valor razonable con cambios en resultados.

c) Operaciones de transferencia de activos financieros

La Sociedad da de baja del balance un activo financiero transferido cuando transmite íntegramente todos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo que genera o cuando aun conservando estos derechos, asume la obligación contractual de abonarlos a los cesionarios y los riesgos y beneficios asociados a la propiedad del activo se transfieren sustancialmente.

En el caso de transferencias de activos en los que los riesgos y beneficios asociados a la propiedad del activo se retienen sustancialmente, el activo financiero transferido no se da de baja del balance, reconociéndose un pasivo financiero asociado por un importe igual a la contraprestación recibida, que se valora posteriormente por su coste amortizado. El activo financiero transferido se continúa valorando con los mismos criterios utilizados antes de la transferencia. En la cuenta de pérdidas y ganancias se reconocen, sin compensar, tanto los ingresos del activo financiero transferido como los gastos del pasivo financiero.

En el caso de transferencias de activos en las que los riesgos y beneficios asociados a la propiedad del activo ni se transfieren ni se retienen sustancialmente y la Sociedad mantiene el control del activo, se reconoce un activo financiero por un importe igual a su exposición a los cambios de valor del activo financiero transferido, y un pasivo financiero asociado al activo financiero transferido, que se valora de forma que el valor contable neto entre ambos instrumentos es igual a:

- Cuando el activo financiero transferido se valore por su coste amortizado: el coste amortizado de los derechos y obligaciones retenidos por la Sociedad.
- Cuando el activo financiero transferido se valore por su valor razonable: el valor razonable de los derechos y obligaciones retenidos por la Sociedad valorados por separado.

A los efectos de realizar la valoración en el momento de la operación la Sociedad consideró fundamentalmente la relación entre los préstamos subordinados y otras mejoras crediticias concedidas a la entidad a la que se transfieren los activos y los riesgos y beneficios derivados de estos activos.



CLASE 8.ª



OP7183921

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tenía activos titulizados con anterioridad al 1 de enero de 2004 y dados de baja del balance de situación, ya que los dos fondos de titulización constituidos antes de 1 de enero de 2004 se liquidaron durante 2018 (Nota 5).

d) Comisiones

Como parte del cálculo de tipo de interés efectivo la Sociedad periodifica las comisiones financieras que surgen de la formalización de préstamos, salvo en lo que compensen costes directos relacionados, en la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de la vida esperada de las operaciones.

Las comisiones devengadas por instrumentos financieros valorados por su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias se registran inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las comisiones no financieras no surgidas de la prestación de un servicio ejecutado en un acto singular se periodifican y registran en la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo del período que dura la ejecución del servicio.

Las comisiones no financieras surgidas de la prestación de un servicio ejecutado en un acto singular se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de realización del acto singular.

e) Deterioro del valor de los instrumentos financieros

La Entidad aplica los requisitos sobre deterioro del valor a los instrumentos de deuda que se valoran a coste amortizado, así como a otras exposiciones que comportan riesgo de crédito como compromisos de préstamo concedidos, garantías financieras concedidas y otros compromisos concedidos.

El objetivo de los requerimientos del marco normativo contable sobre deterioro de valor es que se reconozcan las pérdidas crediticias esperadas de las operaciones, evaluadas sobre una base colectiva, considerando toda la información razonable y fundamentada disponible, incluyendo la de carácter prospectivo.

En determinadas circunstancias, cuando ciertas circunstancias no han sido recogidas en la última recalibración de los modelos de riesgo de crédito o estas son muy inciertas o volátiles, se reconoce la estimación de su impacto como un Post Model Adjustment (PMA) en los fondos de provisión, que se revisará a futuro en función de la nueva información disponible y su incorporación a los modelos de riesgo de crédito, evitando en todo caso una duplicidad en la cuantificación de estos impactos.



CLASE 8.ª



OP7183922

Las pérdidas por deterioro del período en los instrumentos de deuda se reconocen como un gasto en el epígrafe «Deterioro del valor o reversión del deterioro de activos financieros no valorados a valor razonable con cambios en resultados y pérdidas o ganancias netas por modificación» de la cuenta de pérdidas y ganancias. Las pérdidas por deterioro en los instrumentos de deuda a coste amortizado se reconocen contra una cuenta correctora de provisiones que reduce el importe en libros del activo, mientras que las de aquellos a valor razonable con cambios en otro resultado global se reconocen contra otro resultado global acumulado.

Las coberturas por pérdidas por deterioro en las exposiciones que comportan riesgo de crédito distintas de los instrumentos de deuda se registran como una provisión en el epígrafe «Provisiones – Compromisos y garantías concedidos» del pasivo del balance. Las dotaciones y reversiones de dichas coberturas se registran con cargo al epígrafe «Provisiones o reversión de provisiones» de la cuenta de pérdidas y ganancias.

A los efectos del registro de la cobertura por pérdidas por deterioro de los instrumentos de deuda, deben tenerse previamente en cuenta las siguientes definiciones:

- a) Pérdidas crediticias: corresponden a la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales adeudados a la Entidad de acuerdo con el contrato del activo financiero y todos los flujos de efectivo que este espera recibir (es decir, la totalidad de la insuficiencia de flujos de efectivo), descontada al tipo de interés efectivo original o, para los activos financieros comprados u originados con deterioro crediticio, al tipo de interés efectivo ajustado por la calidad crediticia, o el tipo de interés a la fecha a que se refieren los estados financieros cuando sea variable.

En el caso de los compromisos de préstamo concedidos, se comparan los flujos de efectivo contractuales que se deberían a la Entidad en el caso de la disposición del compromiso de préstamo y los flujos de efectivo que ésta espera recibir si se dispone del compromiso. En el caso de garantías financieras concedidas, se considerarán los pagos que la Entidad espera realizar menos los flujos de efectivo que ésta espera recibir del titular garantizado.

La Entidad estima los flujos de efectivo de la operación durante su vida esperada teniendo en cuenta todos los términos y condiciones contractuales de la operación (como opciones de amortización anticipada, de ampliación, de rescate y otras similares). En los casos excepcionales en que no sea posible estimar la vida esperada de forma fiable, se utiliza el plazo contractual remanente de la operación, incluyendo opciones de ampliación.

Entre los flujos de efectivo que se tienen en cuenta se incluyen los procedentes de la venta de garantías reales recibidas, teniendo en cuenta los flujos que se obtendrían de su venta, menos el importe de los costes necesarios para su obtención, mantenimiento



CLASE 8.ª



OP7183923

y posterior venta, u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales, como las garantías financieras recibidas. Asimismo, la Entidad también tiene en cuenta al medir las pérdidas esperadas los posibles ingresos derivados de escenarios previstos de la venta de instrumentos financieros.

En aquellos casos en que la estrategia en vigor de la Entidad para la reducción de los activos problemáticos prevea escenarios de venta de préstamos y otras cuentas a cobrar que han experimentado un incremento en su riesgo de crédito (exposición clasificada en Stage 3), la Entidad mantiene cualquier activo afectado por dicha estrategia bajo el modelo de negocio de mantener los activos para percibir sus flujos de caja contractuales, por lo que se valoran y clasifican dentro de la cartera de «Activos financieros a coste amortizado» siempre que sus flujos sean solamente pagos de principal e intereses. Asimismo, mientras permanezca la voluntad de venta, la correspondiente provisión por riesgo de crédito toma en consideración el precio a recibir de un tercero.

- b) Pérdidas crediticias esperadas: son la media ponderada de las pérdidas crediticias, utilizando como ponderaciones los riesgos respectivos de que ocurran eventos de incumplimiento. Se tendrá en cuenta la siguiente distinción:

b.1 Pérdidas crediticias esperadas en la vida de la operación: son las pérdidas crediticias esperadas resultantes de los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de la operación.

b.2 Pérdidas crediticias esperadas en doce meses: son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante la vida de la operación que corresponde a las pérdidas crediticias esperadas resultantes de los eventos de incumplimiento que pueden producirse en la operación en los doce meses siguientes a la fecha de referencia.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican o el activo financiero se intercambia por otro, y la modificación o intercambio no da lugar a su baja del balance, la Entidad recalcula el importe en libros bruto del activo financiero, considerando los flujos modificados y el tipo de interés efectivo aplicable antes de la modificación, y reconoce cualquier diferencia que surja como una pérdida o ganancia por modificación en el resultado del periodo. El importe de los costes de transacción directamente atribuibles incrementa el importe en libros del activo financiero modificado y se amortizarán durante su vida remanente, lo que obligará a la entidad a recalcular el tipo de interés efectivo.



CLASE 8.ª



OP7183924

Adicionalmente, la Entidad considera como POCIs (Purchased or Originated Credit Impaired) aquellos activos adquiridos con un descuento importante que refleja pérdidas crediticias incurridas en el momento de la transacción. Dado que dicho descuento refleja las pérdidas incurridas, en el reconocimiento inicial de los POCIs no se registra ninguna provisión separada por riesgo de crédito. Con posterioridad, se reconocen los cambios en las pérdidas esperadas en la vida de la operación desde su reconocimiento inicial como provisión por riesgo de crédito de los POCIs. Los ingresos por intereses de estos activos se calculan aplicando el tipo de interés efectivo ajustado por la calidad crediticia al coste amortizado del activo financiero, si bien este efecto no es significativo a la fecha de reconocimiento inicial.

La determinación del deterioro por riesgo de crédito está basada en estimaciones colectivas de coberturas utilizando las soluciones alternativas establecidas en la circular 4/2019 conforme a la modificación introducida por la circular 6/2021. (ver nota 28.a Riesgo de crédito).

f) Activos materiales

El inmovilizado material de uso propio e inversiones inmobiliarias se presenta a su precio de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y, en caso de ser necesario, menos cualquier pérdida por deterioro.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal. Los coeficientes de amortización anuales aplicados por la Sociedad son los siguientes:

	Vida útil estimada (años)
Equipos informáticos y sus instalaciones	4
Mobiliario, vehículos y resto de instalaciones	3-10
Edificios	50

Los gastos de conservación y mantenimiento de los activos materiales que no mejoran su utilización o prolongan la vida útil de los respectivos activos, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen.

La Sociedad revisa, al menos al final del ejercicio, el periodo y método de amortización de cada uno de los activos materiales.

Los gastos financieros incurridos en la financiación de la adquisición de activos materiales no incrementan el coste de adquisición y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenguen.



CLASE 8.ª



OP7183925

Los activos materiales se dan de baja del balance cuando se dispone de ellos, incluso cuando se ceden en arrendamiento financiero, o cuando quedan permanentemente retirados de uso y no se espera obtener beneficios económicos futuros por su enajenación, cesión o abandono. La diferencia entre el importe de la venta y su valor en libros se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en el que se produzca la baja del activo.

La Sociedad valora periódicamente si existen indicios, tanto internos como externos, de que algún activo material pueda estar deteriorado a la fecha a la que se refieren los estados financieros. Para aquellos activos identificados, estima el importe recuperable del activo material, entendido como el mayor entre: (i) su valor razonable menos los costes de venta necesarios y (ii) su valor de uso. Si el valor recuperable, así determinado, fuese inferior al valor en libros, la diferencia entre ambos se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo hasta su importe recuperable.

g) Activos intangibles

Las aplicaciones informáticas adquiridas por la Sociedad se valoran por su precio de adquisición, y se amortizan en el periodo en el que se considera que estarán en funcionamiento, no excediendo de cuatro años.

La Sociedad revisa, al menos al final del ejercicio, el periodo y método de amortización de cada una de las aplicaciones informáticas.

h) Activos no corrientes en venta

Se consideran activos no corrientes en venta, integrados por inmuebles adjudicados en pago de deudas, aquéllos activos cuyo valor en libros se pretende recuperar, fundamentalmente, a través de su venta, que estén disponibles para su venta inmediata y que su venta se considere altamente probable.

Los activos no corrientes en venta se contabilizan por el menor de su valor razonable menos los costes de venta asociados y el valor en libros, y no son objeto de amortización.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en la partida "Pérdidas por deterioro del resto de activos (neto)" de la cuenta de pérdidas y ganancias, calculadas de forma individual para aquéllos que permanezcan durante un periodo superior al inicialmente previsto para su venta.

Las recuperaciones de valor se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias hasta un importe máximo equivalente a las pérdidas por deterioro anteriormente reconocidas.

En aquellos casos en los que la Sociedad financia la venta de activos no corrientes al comprador, las pérdidas y ganancias surgidas en la realización de este tipo de activos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se realice la venta, salvo que, el



CLASE 8.^a



OP7183926

comprador sea una parte vinculada o existan dudas sobre la recuperación de los importes financiados, en los que la ganancia se periodifica en proporción a los cobros procedentes del correspondiente activo financiero.

i) Reconocimiento de ingresos y gastos

A continuación, se resumen los criterios más significativos empleados en el reconocimiento de sus ingresos y gastos:

	Características	Reconocimiento
Ingresos y gastos por intereses, dividendos y conceptos asimilados	Ingresos y gastos por intereses y conceptos asimilados	En función de su periodo de devengo, por aplicación del método del tipo de interés efectivo y con independencia del flujo monetario o financiero que de ello se deriva según se ha descrito anteriormente.
	Dividendos percibidos	Como ingreso en el momento en que nace el derecho a percibirlos, que es el del anuncio oficial de pago de dividendo por el órgano adecuado de la sociedad.
Comisiones cobradas/pagadas*	Comisiones crediticias Forman parte integral del rendimiento o coste efectivo de una operación de financiación. Se perciben por adelantado. Comisiones pactadas como compensación por el compromiso de concesión de financiación cuando dicho compromiso no se valora al valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y es probable que el Grupo celebre un acuerdo de préstamo específico. Comisiones pagadas en la emisión de pasivos financieros valorados a coste amortizado.	Se diferren y se reconocen a lo largo de la vida de la operación como ajuste al rendimiento o coste efectivo de la operación. Se diferren imputándose a lo largo de la vida esperada de la financiación como un ajuste al rendimiento o coste efectivo de la operación. Si el compromiso expira sin que la entidad efectúe el préstamo, la comisión se reconoce como un ingreso en el momento de la expiración. Se incluyen junto con los costes directos relacionados hubidos en el importe en libros del pasivo financiero, imputándose como un ajuste al coste efectivo de la operación.
	Comisiones no crediticias Son aquellas derivadas de las prestaciones de servicios financieros distintos de las operaciones de financiación. Relacionadas con la ejecución de un servicio prestado a lo largo del tiempo (i.e., comisiones por administración de cuentas y las comisiones percibidas por adelantado de emisión o renovación de tarjetas de crédito). Relacionadas con la prestación de un servicio que se ejecuta en un momento concreto (i.e., suscripción de valores, cambio de moneda, asesoramiento o sindicación de préstamos).	Se registran a lo largo del tiempo, midiendo el avance hacia el cumplimiento completo de la obligación de ejecución. Se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su cobro.
	Otros ingresos y gastos no financieros	Otros ingresos de las actividades ordinarias:
		• Como criterio general, se reconocen a medida que se produce la entrega de los bienes o la prestación de los servicios comprometidos contractualmente con los clientes. Se reconocen como ingresos durante la vida del contrato el importe de la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. • Si se recibe o tiene derecho a recibir una contraprestación sin que se haya producido la transferencia de los bienes o servicios se reconoce un pasivo que permanece en balance hasta que se impute a la cuenta de pérdidas y ganancias. • El Grupo puede transferir el control a lo largo del tiempo o en un momento concreto (véanse las etapas en el siguiente cuadro).

(*) Excepciones: Las comisiones de los instrumentos financieros que se valoran por su valor razonable con cambio en resultados y la comisión de no disponibilidad (en las operaciones en las que la disposición de fondos es facultativa del titular del crédito) se registran inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las comisiones devengadas derivadas de productos o servicios típicos de la actividad financiera se presentan de forma separada de aquellas derivadas de productos y servicios que no se corresponden con la actividad típica, las cuales se presentan en el epígrafe de «Otros ingresos de explotación» de la cuenta de pérdidas y ganancias.



CLASE 8.ª



0P7183927

En particular la Entidad sigue las siguientes etapas:

Fase 1	Identificación del contrato (o contratos) con el cliente y de la obligación u obligaciones derivadas de la ejecución del contrato.	El Grupo evalúa los bienes o servicios comprometidos e identifica como una obligación de ejecución cada compromiso de transferir al cliente: • un bien, un servicio o un grupo de bienes o servicios diferenciados, o • una serie de bienes o servicios diferenciados que sean prácticamente iguales y que se atengan al mismo patrón de transferencia al cliente.
Fase 2	Determinación del precio de la transacción.	Se determina como el importe de la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de entregar los bienes o prestar los servicios, sin incluir importes cobrados por cuenta de terceros, como impuestos indirectos, ni considerar posibles cancelaciones, renovaciones y modificaciones del contrato. El precio de la transacción puede consistir en importes fijos, variables o ambos, pudiendo variar en función de descuentos, bonificaciones, rebajas u otros elementos similares. Asimismo, el precio será variable cuando el derecho a su cobro dependa de la ocurrencia o no de un suceso futuro. Para llegar al precio de la transacción será necesario deducir descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. En caso de que dicho precio incluya una contraprestación variable, el Grupo estima inicialmente el importe de la contraprestación a la que tendrá derecho, bien como un valor esperado, o bien como el importe en el escenario más probable. Dicho importe se incluye, total o parcialmente, en el precio de la transacción solo en la medida en que sea altamente probable que no se vaya a producir una reversión significativa del importe de los ingresos acumulados reconocidos por el contrato. Al final de cada periodo, el Grupo actualiza la estimación del precio de la transacción para representar fielmente las circunstancias existentes en ese momento. Para determinar el precio de la transacción, el Grupo ajusta el importe de la contraprestación para tener en cuenta el valor temporal del dinero cuando el calendario de pagos acordado proporcione al cliente o a la entidad un beneficio significativo de financiación. El tipo de descuento utilizado es el que se utilizaría en una transacción de financiación independiente entre la entidad y su cliente al comienzo del contrato. Este tipo de descuento no es objeto de actualización posterior. No obstante lo anterior, el Grupo no actualiza el importe de la contraprestación si al comienzo del contrato es previsible que el vencimiento sea igual o inferior a un año.
Fase 3	Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de ejecución.	El Grupo distribuye el precio de la transacción de forma que a cada obligación de ejecución identificada en el contrato se le asigna un importe que represente la contraprestación que obtendrá a cambio de transferir al cliente el bien o servicio comprometido en dicha obligación de ejecución. Esta asignación se hace sobre la base de los correspondientes precios de venta independiente de los bienes y servicios objeto de cada obligación de ejecución. La mejor evidencia de los precios de venta independientes es su precio observable, si estos bienes o servicios se venden de forma separada en circunstancias similares. El Grupo asigna a las distintas obligaciones de ejecución del contrato cualquier cambio posterior en la estimación del precio de la transacción sobre la misma base que al comienzo del contrato.
Fase 4	Reconocimiento del ingreso a medida que la entidad cumple con sus obligaciones.	El Grupo reconoce como ingresos el importe del precio de la transacción asignado a una obligación de ejecución, a medida que satisfaga esta obligación mediante la transferencia al cliente del bien o servicio comprometido.

Respecto la contabilización de los costes relacionados con los contratos, los costes de obtención de un contrato son aquellos en los que incurre la Entidad para obtener un contrato con un cliente y en los que no habría incurrido si la Entidad no lo hubiera celebrado.

Se reconocen como un activo si están directamente relacionados con un contrato que se puede identificar de forma específica y la Entidad espera recuperarlos. En este caso se amortizan de forma sistemática y coherente con la transferencia al cliente de los bienes o servicios relacionados contractualmente. No obstante, si el período de amortización del activo fuera igual o inferior al año, no se reconocen dichos costes como un activo y se registran como un gasto.



CLASE 8.ª



OP7183928

j) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad satisface indemnizaciones a aquellos empleados cesados en sus servicios sin causa justificada. Las indemnizaciones se reconocen como una provisión por fondos de pensiones y obligaciones similares y como un “gasto de personal”, cuando se toma la decisión de efectuar el despido.

k) Otras provisiones y contingencias

Las provisiones cubren obligaciones presentes en la fecha de formulación de las cuentas anuales surgidas como consecuencia de hechos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales y se considera probable su ocurrencia; son concretos con respecto a su naturaleza, pero indeterminados con respecto a su importe y/o momento de cancelación.

En las cuentas anuales se recogen todas las provisiones significativas respecto de las cuales se estima que la probabilidad de que sea necesario atender la obligación es mayor que la de no hacerlo. Las provisiones se registran en el pasivo del balance en función de las obligaciones cubiertas.

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

l) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula en función del beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en los epígrafes “Activos fiscales diferidos” y “Pasivos fiscales diferidos” de los balances.

Los activos por impuestos diferidos, los créditos por deducciones y bonificaciones y bases imponibles negativas sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

En cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.



CLASE 8.ª



0P7183929

m) Estado de cambios en el patrimonio neto

El estado de cambios en el patrimonio neto que se presenta en estas cuentas anuales muestra el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto durante el ejercicio. Esta información se presenta desglosada a su vez en dos estados: el estado de ingresos y gastos reconocidos y el estado total de cambios en el patrimonio neto. A continuación, se explican las principales características de la información contenida en ambas partes del estado:

Estado de ingresos y gastos reconocidos

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto se presentan los ingresos y gastos generados por la Sociedad como consecuencia de su actividad durante el ejercicio, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

Estado total de cambios en el patrimonio neto

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto se presentan todos los cambios habidos en el patrimonio neto, incluidos los que tienen su origen en cambios en los criterios contables y en correcciones de errores. Este estado muestra, por tanto, una conciliación del valor en libros al comienzo y al final del ejercicio de todas las partidas que forman el patrimonio neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

- a) Ajustes por cambios en criterios contables y corrección de errores: que incluye los cambios en el patrimonio neto que surgen como consecuencia de la reexpresión retroactiva de los saldos de los estados financieros con origen en cambios en los criterios contables o en la corrección de errores.
- b) Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio: recoge, de manera agregada, el total de las partidas registradas en el estado de Ingresos y Gastos reconocidos anteriormente indicadas.
- c) Otras variaciones en el patrimonio neto: recoge el resto de partidas registradas en el patrimonio neto, como pueden ser aumentos o disminuciones del fondo de dotación, distribución de resultados, operaciones con instrumentos de capital propios, pagos con instrumentos de capital, traspasos entre partidas del patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.



CLASE 8.ª



OP7183930

n) Estado de flujos de efectivo

La Sociedad ha utilizado el método indirecto para la confección de los estados de flujos de efectivo, los cuales tienen las siguientes expresiones que incorporan los siguientes criterios de clasificación:

- Efectivo y equivalentes: saldos en efectivo en bancos centrales y otros depósitos a la vista; incluye monedas y billetes propiedad de la Entidad y saldos a la vista depositados en bancos centrales y entidades de crédito.
- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor. Se consideran como tales los saldos registrados en los epígrafes Caja y Depósitos en Bancos, así como la partida "Otras cuentas" del epígrafe Depósitos en Entidades de crédito, del Activo del balance.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las Entidades de crédito, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.



CLASE 8.ª



OP7183931

5. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El detalle de este epígrafe de los balances adjuntos es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
a) Crédito a la clientela		
Deudores con garantía real	154.909	173.568
Otros deudores a plazo	1.599	1.800
Deudores a la vista y varios	60	70
Activos dudosos	48.759	56.110
	205.327	231.548
Ajustes por valoración	1	0
Correcciones de valor por deterioro de activos	(43.919)	(49.475)
Intereses devengados	403	594
Comisiones	(402)	(538)
	(43.917)	(49.419)
b) Otros activos financieros	5.343	8.719
	166.753	190.848

El valor en libros registrado en el cuadro anterior al 31 de diciembre de 2025 y 2024 representa el nivel de exposición al riesgo de crédito de la Sociedad en relación con los instrumentos financieros en él incluidos.



CLASE 8.ª



OP7183932

a) Crédito a la clientela

A continuación, se muestra el movimiento del crédito a la clientela durante los ejercicios 2025 y 2024:

MOVIMIENTOS DE CRÉDITO A LA CLIENTELA - 2025

(Miles de euros)

	2025			TOTAL
	A STAGE 1:	A STAGE 2:	A STAGE 3:	
Saldo al inicio del ejercicio Credifimo	163.316	12.122	56.110	231.548
Nuevos activos financieros	72	0	730	802
Traspasos	(6.370)	8.213	(1.843)	0
De stage 1:	(7.485)	7.037	448	0
De stage 2:	275	(783)	508	0
De stage 3:	840	1.959	(2.799)	0
Bajas de activos financieros (distintas de fallidos)	(19.460)	(1.325)	(6.238)	(27.023)
Traspasos y otros				
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO	137.558	19.010	48.759	205.327

MOVIMIENTOS DE CRÉDITO A LA CLIENTELA - 2024

(Miles de euros)

	2024			TOTAL
	A STAGE 1:	A STAGE 2:	A STAGE 3:	
Saldo al inicio del ejercicio Credifimo	113.933	28.083	22.981	164.997
Alta por fusión (Nota 1.a)	22.220	656	35.072	57.948
Nuevos activos financieros	1.158	28.003	2.918	32.079
Traspasos	40.373	(40.648)	275	-
De stage 1:	(2.875)	2.317	558	-
De stage 2:	42.931	(44.513)	1.582	-
De stage 3:	316	1.548	(1.864)	-
Bajas de activos financieros (distintas de fallidos)	(14.368)	(3.973)	(5.035)	(23.376)
Traspasos y otros	-	-	(101)	(101)
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO	163.316	12.122	56.110	231.548



CLASE 8.ª



OP7183933

Las altas de “nuevos activos financieros” del ejercicio 2024 correspondía principalmente a que la Sociedad compró una cartera hipotecaria al fondo de titulización TDA25 por un importe de 31.583 miles de euros. Asimismo, como consecuencia de dicha operación la gestora de este fondo retiró una demanda por la eliminación de cláusulas suelo y se revirtió una provisión asociada a la citada demanda por importe de 5.185 miles de euros (Nota 12.c).

En el ejercicio 2024, el descenso en el stage 2 se debió principalmente a que la Sociedad reestimó los umbrales de clasificación de dicho stage en base al histórico de la Entidad en el marco del Grupo del que forma parte.

El detalle por plazos de vencimiento de las inversiones crediticias, de los activos deteriorados vencidos y de sus garantías, así como de los vencidos y no deteriorados al 31 de diciembre de 2025, sin incluir los ajustes por valoración, es como sigue:

	Miles de euros		
	Inversiones crediticias	Activos deteriorados vencidos y no vencidos	Activos vencidos no deteriorados
A la vista	-	-	-
Hasta un mes	1.189	-	-
Más de un mes hasta tres	2.364	-	-
Más de tres meses hasta seis	3.530	-	-
Más de seis meses hasta un año	6.972	-	-
Más de un año hasta cinco	52.408	-	-
Más de cinco años	90.105	-	-
Vencimiento no determinado y sin clasificar	-	48.759	-
	<u>156.568</u>	<u>48.759</u>	<u>-</u>

El detalle por plazos de vencimiento de las inversiones crediticias, de los activos deteriorados vencidos y de sus garantías, así como de los vencidos y no deteriorados al 31 de diciembre de 2024, sin incluir los ajustes por valoración, es como sigue:



CLASE B.ª



OP7183934

	Miles de euros		
	Inversiones crediticias	Activos deteriorados vencidos y no vencidos	Activos vencidos no deteriorados
A la vista	-	-	-
Hasta un mes	1.248	-	-
Más de un mes hasta tres	2.477	-	-
Más de tres meses hasta seis	3.696	-	-
Más de seis meses hasta un año	7.329	-	-
Más de un año hasta cinco	55.200	-	-
Más de cinco años	105.488	-	-
Vencimiento no determinado y sin clasificar	-	56.110	-
	175.438	56.110	-

La cartera de inversiones crediticias tiene al 31 de diciembre de 2025 y 2024 todo su riesgo localizado en España.

Durante el ejercicio 2025 no se han llevado a cabo operaciones de compraventa con subrogación a través de una compañía del Grupo Caixabank a la que se le haya transferido directamente la titularidad de los inmuebles recibidos en pago de deudas (2 operaciones en 2024). Mediante estas operaciones, en el ejercicio 2024 se dieron de baja préstamos por un valor bruto y neto (después de ajustes por deterioro) de 138 y 84 miles de euros, respectivamente. En el ejercicio 2025, no se han incurrido en pérdidas como consecuencia de estas operaciones (12 mil euros de pérdidas en 2024) que se registran, en caso de producirse, en el epígrafe de “Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta no clasificados como operaciones interrumpidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 21).



CLASE 8.ª



OP7183935

El movimiento del fondo de deterioro del crédito a la clientela durante los ejercicios 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

MOVIMIENTOS DEL FONDO DE DETERIORO DEL CRÉDITO A LA CLIENTELA - 2025

(Miles de euros)

	2025			TOTAL
	A STAGE 1:	A STAGE 2:	A STAGE 3:	
Saldo al inicio del ejercicio	282	244	48.949	49.475
Nuevos activos financieros	1	431	285	717
Trasposos	(3)	298	(295)	0
De stage 1:	(16)	15	1	0
De stage 2:	13	(15)	2	0
De stage 3:	0	298	(298)	0
Bajas de activos financieros y otros	(51)	(267)	(3.535)	(3.853)
Provisión préstamos dudosos de larga duración	-	-	(2.420)	(2.420)
Post model adjustment (Nota 28.a)	-	-	-	-
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO	229	706	42.984	43.919

MOVIMIENTOS DEL FONDO DE DETERIORO DEL CRÉDITO A LA CLIENTELA - 2024

(Miles de euros)

	2024			TOTAL
	A STAGE 1:	A STAGE 2:	A STAGE 3:	
Saldo al inicio del ejercicio	371	1.341	22.194	23.906
Altas por fusión (Nota 1.a)	21	-	25.822	25.843
Nuevos activos financieros	177	124	152	453
Trasposos	(70)	(343)	414	-
De stage 1:	(124)	36	88	-
De stage 2:	52	(397)	345	-
De stage 3:	1	18	(19)	-
Bajas de activos financieros y otros	-	(870)	(2.626)	(3.496)
Provisión préstamos dudosos de larga duración	(217)	(8)	6.528	6.303
Post model adjustment (Nota 28.a)	-	-	(3.535)	(3.535)
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO	282	244	48.949	49.475



CLASE 8.ª



OP7183936

Destacar que, del total del fondo de deterioro, un importe de 31.236 miles de euros (33.656 miles de euros en 2024) corresponde a la constitución de un fondo de deterioro específico para cubrir la morosidad de larga duración que se produciría en el caso de una evacuación acelerada de dicha cartera dudosa. El movimiento entre ejercicios corresponde a la reversión de la provisión por importe de 2.420 miles de euros (dotación de 6.303 miles de euros en 2024).

El detalle al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de las correcciones netas por deterioro de Inversiones Crediticias registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Correcciones netas (recuperaciones) de valor cobertura riesgo de crédito		
Provisión por préstamos en morosidad de larga duración	(2.420)	6.303
Provisión por Post model adjustment (Nota 28.a)	0	(3.535)
Dotaciones (recuperaciones)	(5.239)	(3.365)
	<u>(7.659)</u>	<u>(597)</u>

El saldo de “recuperaciones” de provisión en 2025 recoge, entre otros, 3.464 miles de euros por actualización del valor de garantías y 1.203 miles de euros por cesiones de derechos de adjudicación a una compañía del Grupo CaixaBank. Mientras que en 2024, el saldo de “recuperaciones” recogía principalmente 938 miles de euros por cesiones de derechos de adjudicación a una compañía del Grupo CaixaBank y un importe de 2.059 miles de euros miles de euros correspondiente a actualización del valor de garantías.

Al 31 de diciembre de 2025, los ingresos financieros acumulados de activos financieros deteriorados, para los que se ha interrumpido el devengo de intereses (Nota 4 (a)), ascienden a 41.753 miles de euros (25.108 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) (Nota 15).



CLASE 8.ª



OP7183937

Otra información

El movimiento de los instrumentos de la cartera de inversiones crediticias en suspenso, dados de baja del balance de la Sociedad durante los ejercicios 2025 y 2024, ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Saldo al inicio del ejercicio	27.767	25.999
Adiciones:		
Con cargo directo en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Con cargo de corrección de valor por deterioro de activos	-	1.768
Baja definitivas:		
Por cobro	-	-
Saldo al final del ejercicio (Nota 15)	<u>27.767</u>	<u>27.767</u>

El desglose según los plazos de revisión de los tipos de interés o de vencimiento, según cuál de ellas estén más próximos en el tiempo, de los instrumentos de la cartera de inversiones crediticias al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

	Miles de euros					
	Depósitos en entidades de crédito		Préstamos y Anticipos		Total	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Más de un mes hasta un año	-	-	165.629	189.479	165.629	189.479
Más de un año hasta cinco años	-	-	-	-	-	-
Más de cinco años	-	-	1.124	1.369	1.124	1.369
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>166.753</u>	<u>190.848</u>	<u>166.753</u>	<u>190.848</u>



CLASE 8.ª



0P7183938

El detalle de los tipos de interés efectivos por tipo de instrumento de la cartera de inversiones crediticias es el siguiente:

	Porcentajes	
	2025	2024
Depósitos en Entidades de crédito	-	-
Crédito a la clientela	1%-12%	1%-12%

A continuación, se indica el desglose de este epígrafe de los balances adjuntos, atendiendo al sector de la contraparte y a la modalidad del tipo de interés:

	Miles de euros	
	2025	2024
Por sectores:		
Otros sectores residentes	166.599	190.682
Otros sectores no residentes	154	166
	<u>166.753</u>	<u>190.848</u>
Por modalidad del tipo de interés:		
Fijo	1.124	1.369
Variable	165.629	189.479
	<u>166.753</u>	<u>190.848</u>



CLASE 8.ª



OP7183939

Operaciones de titulización

La Sociedad tiene titulizadas operaciones de préstamo con el siguiente detalle (Nota 15):

Ejercicio	Fondo de titulización	Miles de euros		
		Importe titulizado	Riesgo total 31/12/2025	Riesgo total 31/12/2024
2004	TDA 22, FTH	150.000	10.952	12.493
2005	TDA 24, FTH	130.000	19.777	21.581
2005	AyT Hipotecario III, FTH	170.000	-	-
2006	TDA 25, FTH	205.000	512(*)	759 (*)
2006	TDA 27, FTH	165.000	38.551	43.595
2007	TDA 28, FTH	200.000	58.457	64.562
Total dados de baja de balance		1.020.000	128.249	142.990

(*) La totalidad de la cartera de préstamos del fondo TDA25 se recompró por parte de la Sociedad. El saldo que figura en la tabla anterior corresponde a 4 posiciones en fase final de ejecución judicial para la adjudicación del inmueble por parte del fondo.

El fondo AyT Hipotecario III, FTH se encuentra en proceso de liquidación, estando pendientes de enajenación los últimos activos inmobiliarios afectos a los préstamos cedidos al fondo, al 31 de diciembre de 2025. Esta misma situación fue informada en las cuentas anuales de los ejercicios 2018 a 2024.

b) Otros activos financieros

El importe de este epígrafe en 2025 y 2024 corresponde principalmente a una consignación en el juzgado para atender una demanda por la eliminación de cláusulas suelo de un fondo de titulización (Nota 12(c)).



CLASE 8.ª



OP7183940

6. ACTIVOS NO CORRIENTES Y GRUPOS ENAJENABLES QUE SE HAN CLASIFICADO COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no hay activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta. Asimismo, no ha habido movimiento durante el ejercicio 2025.

Hasta 2024, los activos no corrientes en venta correspondían íntegramente a activos materiales adjudicados en pago de deudas. El detalle y movimiento en el ejercicio 2024 fue el siguiente:

	31.12.23	Altas	Bajas	Traspasos	31.12.24
Coste	4.922	1.277	(6.199)	-	-
Correcciones de valor	(2.539)	(528)	3.067	-	-
Saldo neto	2.383	749	(3.132)	-	-

Como “altas” en 2024 figuraban los inmuebles que se integraron procedentes de la fusión (Nota 1.a).

Las “bajas” del ejercicio 2024 correspondían principalmente a la venta en el mes de febrero de 2024 de la totalidad de inmuebles clasificados como “Activos no corrientes mantenidos para la venta” e “Inversiones inmobiliarias” a una sociedad del Grupo CaixaBank por importe de 9.833 miles de euros. Dicha venta supuso un beneficio de 4.887 miles de euros registrados en el epígrafe de “Ganancias o pérdidas de activos no corrientes y grupos enajenables de elementos clasificados como mantenidos para la venta no admisibles como actividades interrumpidas” de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 21).

Hasta la venta de la cartera en 2024, la Sociedad confeccionaba mensualmente una relación de todos los inmuebles que componían la cartera de Activos no Corrientes en Venta con los datos necesarios para la identificación del bien, superficie y situación de las llaves, que está disponible para cualquier persona interesada.



CLASE 8.ª



OP7183941

7. ACTIVOS TANGIBLES

a) Inmovilizado material

Un resumen de este epígrafe del balance y de su movimiento durante los ejercicios 2025 y 2024 se presenta a continuación:

	31.12.23	Altas	Bajas	31.12.24	Altas	Bajas	31.12.25
Coste							
Equipos informáticos	44	3	-	47	0	-	47
Mobiliario, Instalaciones y otros	79	-	-	79	-	-	79
	<u>123</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>126</u>	<u>0</u>	<u>-</u>	<u>126</u>
Amortización acumulada							
Equipos informáticos	(43)	-	-	(43)	(1)	-	(45)
Mobiliario, Instalaciones y otros	(69)	(2)	-	(71)	(2)	-	(73)
	<u>(112)</u>	<u>(2)</u>	<u>-</u>	<u>(114)</u>	<u>(3)</u>	<u>-</u>	<u>(118)</u>
Saldo neto	<u>11</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>(3)</u>	<u>-</u>	<u>8</u>

El coste de los elementos de uso propio totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2025 y que se encuentran operativos asciende a 104 miles de euros (103 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tiene activos materiales, de uso propio o en construcción, para los que existan restricciones a la titularidad o que hayan sido entregados en garantía de cumplimiento de deudas.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no tiene compromisos de adquisición de activo material con terceros.

En los ejercicios 2025 y 2024 no se han recibido ni se esperan recibir importes de terceros por compensaciones o indemnizaciones por deterioro o pérdida de valor de activos materiales de uso propio.

La Sociedad no tiene elementos de activo material de uso propio que al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se encuentren fuera de servicio de manera temporal.



CLASE 8.ª



OP7183942

b) Inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2025 no hay inversiones inmobiliarias. Asimismo, no ha habido movimiento durante el ejercicio 2025.

Hasta 2024, los activos no corrientes en venta correspondían íntegramente a activos materiales adjudicados en pago de deudas. El detalle y movimiento durante los ejercicios 2024 y 2023 se presenta a continuación:

	31.12.23	Altas	Bajas	Traspasos	31.12.24
Coste					
Edificios	4.739	-	(4.739)	-	-
	<u>4.739</u>	<u>-</u>	<u>(4.739)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Amortización acumulada	(873)	-	873	-	-
Correcciones de valor por deterioro	(1.882)	-	1.882	-	-
	<u>(2.755)</u>	<u>-</u>	<u>2.755</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo neto	<u>1.984</u>	<u>-</u>	<u>(1.984)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

La totalidad del activo material destinado a inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 correspondía a activos arrendados a terceros en condiciones de mercado. En 2024, como se menciona en la Nota 6, la totalidad de las inversiones inmobiliarias fueron vendidas a una sociedad del Grupo CaixaBank.

En el ejercicio 2025 no se han cobrado alquileres (19 miles de euros en 2024, que se reflejaban en el capítulo de “Otros productos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18)).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no hay inversiones inmobiliarias que se encuentren totalmente amortizadas.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen restricciones para la realización de las inversiones inmobiliarias, al cobro de los ingresos derivados de los mismos o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimiento o mejoras.



CLASE B.ª



OP7183943

8. ACTIVO INTANGIBLE

Un detalle de este epígrafe del balance y de su movimiento durante los ejercicios 2025 y 2024 se presenta a continuación:

	Miles de euros						
	31.12.23	Altas	Bajas	31.12.24	Altas	Bajas	31.12.25
Coste	1.783	-	-	1.783	1	-	1.784
Amortización acumulada	(1.701)	(56)	-	(1.756)	(26)	-	(1.782)
Saldo neto	82	(56)	-	27	(25)	-	2

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene activos intangibles totalmente amortizados que se encuentran operativos por un importe de 1.782 miles de euros (1.679 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

En los ejercicios 2025 y 2024 no se han registrado beneficios y pérdidas por la venta de activo intangible.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tiene activos intangibles que se encuentren fuera de servicio de manera temporal.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tiene activos intangibles para los que existan restricciones a la titularidad o que hayan sido entregados en garantía de cumplimiento de deudas.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no tiene compromisos de adquisición de activos intangibles con terceros.

En la nota 27 “Activos y Pasivos valorados con criterio distinto del valor razonable” se facilitan el valor razonable del activo intangible y su método de cálculo.



CLASE 8.ª



OP7183944

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS

La composición de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	Miles de euros			
	Corrientes		Diferidos	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Bases imponibles negativas a compensar (Nota 14 y 22)	160	946	9.337	9.792
Impuestos anticipados (Nota 14)	-	-	38.966	38.382
	<u>160</u>	<u>946</u>	<u>48.303</u>	<u>48.174</u>

10. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS

La composición de estos epígrafes del activo y del pasivo del balance, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
<u>Otros Activos</u>		
Otras periodificaciones	-	15
	<u>-</u>	<u>15</u>
<u>Otros Pasivos</u>		
Otras periodificaciones	978	1.280
	<u>978</u>	<u>1.280</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 “Otras periodificaciones” de Pasivo recoge fundamentalmente previsiones de gastos generales de administración de los que a cierre del ejercicio se encuentran pendientes de recibir la factura.



CLASE 8.ª



OP7183945

11. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El detalle de este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Depósitos de entidades de crédito (Nota 22)		
Otras cuentas	80.356	29.842
	80.356	29.842
Otros pasivos financieros		
Obligaciones a pagar	946	1.855
Fianzas recibidas	9	9
Cuentas de Recaudación	190	201
Administración Central	160	171
Administración de la Seguridad Social	30	30
Otros conceptos	194	120
	1.339	2.185
	81.695	32.027

El epígrafe “Depósitos de entidades de crédito” al 31 de diciembre de 2025 y 2024 recoge el saldo de la cuenta de crédito firmada con su accionista único, que se ha visto incrementado, principalmente, por la distribución de dividendos explicada en la Nota 13.

El límite de esta cuenta de crédito era 125.000 miles de euros y devengaba un tipo de interés variable con un diferencial del 0,60% sobre el Euribor revisable trimestralmente. Su vencimiento tenía lugar el 27 de febrero de 2026.

El 24 de febrero de 2026 se ha renovado la cuenta de crédito con un límite de 100.000 miles de euros con vencimiento el 26 de febrero de 2027.



CLASE 8.ª



OP7183946

El desglose según los plazos de revisión de los tipos de interés o de vencimiento, según cuál de ellas esté más próxima en el tiempo, de los instrumentos de la cartera de pasivos financieros a coste amortizado al 31 de diciembre de 2025 y 2024, excluyendo ajustes por valoración, es como sigue:

Al 31 de diciembre de 2025:

	Miles de euros		
	Depósitos de entidades de crédito	Depósitos de la clientela	Otros pasivos financieros
Hasta un mes	-	-	-
Entre un mes y un año	80.356	-	1.339
Más de cinco años	-	-	-
	<u>80.356</u>	<u>-</u>	<u>1.339</u>

Al 31 de diciembre de 2024:

	Miles de euros		
	Depósitos de entidades de crédito	Depósitos de la clientela	Otros pasivos financieros
Hasta un mes	-	-	-
Entre un mes y un año	29.842	-	2.185
Más de cinco años	-	-	-
	<u>29.842</u>	<u>-</u>	<u>2.185</u>

Bajo el concepto de "Obligaciones a pagar" del epígrafe "Otros pasivos financieros" recoge al 31 de diciembre de 2025 y 2024 saldos pendientes de pago a acreedores comerciales.

El subepígrafe "Otros conceptos" del epígrafe "Otros pasivos financieros" recoge los saldos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2025 y 2024 a los fondos de titulización por el importe de las cuotas y amortizaciones anticipadas del mes de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, asociados a los préstamos hipotecarios que han sido objeto de titulización, pero cuya gestión sigue siendo responsabilidad de la Sociedad. Los citados pagos se han realizado en los primeros días del mes de enero del ejercicio siguiente, respectivamente.



CLASE 8.ª



OP7183947

12. PROVISIONES

La composición de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y de su movimiento durante 2025 y 2024 es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Saldo al comienzo del ejercicio	65.312	66.512
Dotaciones	10.913	7.261
Reversión	(143)	(5.192)
Utilizaciones	(13.255)	(3.269)
Otros movimientos	-	-
Saldo al final del ejercicio	<u>62.827</u>	<u>65.312</u>

El epígrafe de provisiones recoge, principalmente, las siguientes provisiones:

- Un importe de 39.787 miles de euros (37.036 miles de euros en 2024) correspondiente a la estimación de la Sociedad de la pérdida por déficit con otros cedentes relativa a las operaciones de préstamo titulizadas que se detallan en la Nota 5. El pago de estos importes se producirá en el momento en que se liquiden los fondos de titulización afectados. El movimiento del ejercicio corresponde a la actualización de la provisión que ha supuesto una dotación de 2.751 miles de euros (643 miles de euros en 2024).
- Una provisión de 2.865 miles de euros (1.483 miles de euros en 2024) para la cobertura del valor estimado de los desembolsos que se esperaba pudieran derivarse de los procedimientos judiciales de eliminación de cláusulas suelo, tomando en consideración el escenario de reclamaciones que la Sociedad contemplaba más probable. El movimiento del ejercicio corresponde a una dotación de 2.265 miles de euros (sin dotación en el ejercicio 2024) y a la utilización de la provisión por importe de 883 miles de euros (999 miles de euros en 2024).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2025 se ha recibido una sentencia desfavorable relativa a una demanda colectiva por cláusulas suelo. En consecuencia, se ha registrado una dotación de 1.657 miles de euros y una aplicación de 1.572 miles de euros, quedando a cierre del ejercicio una provisión pendiente de 85 miles de euros.



CLASE 8.ª



OP7183948

- c) Adicionalmente, Credifimo se encuentra inmersa en varios procesos judiciales con la gestora de los fondos de titulización, Titulización de Activos, SGFT, S.A (la “Gestora”). En todos ellos la Gestora reclama los intereses que los fondos de titulización han dejado de percibir por la eliminación de cláusulas suelo en los préstamos hipotecarios titulizados. Dado que se han recibido sentencias desfavorables en relación con algunos de los pleitos, la Sociedad tiene registrado un importe de 17.646 miles de euros para cubrir la contingencia asociada a los diferentes pleitos abiertos (25.787 miles de euros en 2024). El movimiento del ejercicio corresponde a la actualización de la provisión que ha supuesto una dotación de 2.057 miles de euros (5.340 miles de euros en 2024) y la sentencia de la cartera TDA28 ha supuesto una utilización de 10.198 miles de euros.
- d) Este epígrafe también recoge al 31 de diciembre de 2025 una provisión de 1.706 miles de euros para la cobertura del valor estimado de los desembolsos que se espera puedan derivarse de las reclamaciones y demandas de los gastos hipotecarios (453 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). En el ejercicio 2025 se ha realizado un cálculo de la pérdida esperada por este concepto hasta el ejercicio 2027, en base a una estimación de las demandas previstas. Este cálculo ha dado lugar a una dotación de 1.595 miles de euros. En el ejercicio se ha registrado una utilización de 342 miles de euros.

Adicionalmente, se recoge una provisión de 738 miles de euros (553 miles de euros en el ejercicio 2024) para la cobertura del valor estimado de los desembolsos que puedan derivarse de los procedimientos judiciales de eliminación de comisiones de apertura, tomando en consideración el escenario de reclamaciones que la Sociedad contempla más probable. El movimiento del ejercicio corresponde a la actualización de la provisión que ha supuesto una dotación de 453 miles de euros y una utilización de 268 miles de euros.

13. FONDOS PROPIOS

En el estado total de cambios en el patrimonio neto de los ejercicios 2025 y 2024, que forma parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, se presenta el movimiento de los fondos propios de la Sociedad habido durante dichos ejercicios.

a) Capital social y aportaciones del accionista único

Al 31 de diciembre de 2025, el capital social de la Sociedad está constituido por 4.400.910 acciones nominativas de 4,314 euros de valor nominal cada una (4,314 euros en 2024), totalmente suscritas y desembolsadas por CaixaBank, S.A. (accionista único) como consecuencia de la integración de Banca Cívica, S.A. en CaixaBank, indicada en la nota 1.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en mercados organizados.



CLASE 8.ª



OP7183949

b) Reserva legal

Las sociedades están obligadas a destinar el 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que este alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los accionistas y sólo podrá ser utilizada para cubrir en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias. También bajo determinadas condiciones se podrá destinar a incrementar el capital social. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la reserva legal asciende a 3.797 miles de euros tras la aportación del Accionista que se describe a continuación.

c) Recursos propios

Si bien los establecimientos financieros de crédito perdieron su consideración de entidades de crédito con la incorporación de la normativa europea en materia de solvencia de las entidades de crédito, mantuvieron intacta su inclusión dentro del perímetro de supervisión y estricta regulación financieras. La Ley 5/2015 estableció el régimen jurídico de los establecimientos financieros y el RDL 309/2020 desarrolla dicho régimen.

Credifimo forma parte del grupo consolidable de CaixaBank a efectos prudenciales. A estos efectos, la normativa básica aplicable a las entidades de crédito se conoce como Basilea III, que ha sido incorporada al ordenamiento europeo a través de la Directiva 2013/36 (CRD IV) relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a la supervisión prudencial de las entidades de crédito y las empresas de inversión y del Reglamento 575/2013 (CRR) sobre los requerimientos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión. Mientras que la CRR fue de aplicación directa en España la CRD IV se transpuso a la normativa española mediante la Ley 10/2014 de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito y su posterior desarrollo reglamentario mediante el Real Decreto 84/2015 y la Circular 2/2016 de Banco de España.

En 2019 entró en vigor un paquete de reformas que modifica la normativa anterior con la CRR II y la CRD V. En junio de 2024 se publicó el nuevo paquete bancario CRR III y CRD VI. La CRR III es aplicable desde el 1 de enero de 2025 y la CRD VI debe ser transpuesta por los estados miembros antes del 10 de enero de 2026.

La Sociedad, dentro del marco del Grupo CaixaBank, y de acuerdo a lo establecido por la referida normativa, obtuvo en 2012 del Banco de España la exención del cumplimiento individual de los requerimientos generales de recursos propios, haciendo constar que la Sociedad cumple todos los requisitos exigidos por la normativa vigente a estos efectos, no existiendo en la actualidad ni es previsible que existan en el futuro impedimentos prácticos o jurídicos en orden a la inmediata transferencia de fondos propios o reembolso de pasivos.



CLASE 8.ª



OP7183950

El Grupo CaixaBank, presenta los siguientes recursos propios computables:

(Millones de euros)

	31-12-2025	31-12-2024
CET1	12,6%	12,2%
<i>Mínimo exigido:</i>	<i>9,05%</i>	<i>8,7%</i>
Tier1	14,5%	14,0%
<i>Mínimo exigido:</i>	<i>10,87%</i>	<i>10,5%</i>
Capital Total	17,5%	16,6%
<i>Mínimo exigido:</i>	<i>13,31%</i>	<i>12,9%</i>

A partir de 2025, de acuerdo con las expectativas supervisoras, las ratios regulatorias de CaixaBank deben incluir una deducción en CET1 de cualquier excedente por encima del umbral establecido para distribuciones extraordinarias de capital (12,25% en 2025 y 12,50% en 2026).

A 31 de diciembre de 2025, la ratio CET1 regulatoria se sitúa en el 12,25 %, una vez descontado el exceso de capital por encima del límite superior del objetivo para 2025.

e) Reserva de fusión

Durante el ejercicio 2024, como consecuencia de la fusión por absorción de Corporación Hipotecaria Mutua, E.F.C., S.A.U (Nota 1.a), la Sociedad reconoció una reserva de fusión por importe de 64.630 miles de euros.

Durante el ejercicio 2025, el Accionista Único, acordó la distribución íntegra de la citada reserva de fusión, junto con el resultado del ejercicio 2024 pendiente de aplicación (Nota 3), mediante el pago de un dividendo por importe total de 69.990 miles de euros.

14. SITUACIÓN FISCAL

a) Consolidación fiscal

De conformidad con la legislación vigente, la Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal del Impuesto sobre Sociedades formando parte, como entidad dependiente, del Grupo fiscal número 20/1991, cuya sociedad dominante es CaixaBank

b) Ejercicios sujetos a inspección fiscal

La inspección de los principales impuestos de los ejercicios 2016 a 2020 de determinadas entidades pertenecientes al grupo fiscal han finalizado durante el presente ejercicio sin que haya afectado a la entidad.



CLASE B.3



OP7183951

La Sociedad tiene abiertos a Inspección los ejercicios 2021 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los últimos cuatro ejercicios del resto de impuestos que le son de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

c) Conciliación del resultado contable y fiscal

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. A continuación, se incluye una conciliación entre el resultado contable de los ejercicios 2025 y 2024 y el resultado fiscal que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de cuentas anuales de 2025:

	Miles de euros	
	2025	2024
Resultado contable del ejercicio de la Sociedad antes de impuestos	(1.166)	4.895
Diferencias permanentes	129	280
Base contable del impuesto	(1.037)	5.175
Diferencias temporales		
Originadas en el ejercicio	5.977	10.014
Reversión de ejercicios anteriores	(2.561)	(6.844)
Base imponible	2.379	8.345
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(15)	(15)
Base imponible fiscal	2.364	8.330
Cuota al 30%	709	2.499
Impuesto sobre beneficios a pagar (devolver)	709	2.499



CLASE 8.ª



OP7183952

El gasto / (ingreso) por el Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2025 y 2024 se calcula como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Gasto por impuesto corriente	709	2.499
Gasto / (ingreso) por impuesto diferido	(1.025)	(951)
Gasto / (ingreso) por baja / (activación) de bases imponibles negativas	5	5
Aprovechamiento del grupo fiscal de bases imponibles negativas no activadas	(1.749)	(2.023)
Otros	-	5
	<u>(2.060)</u>	<u>(465)</u>

d) Activos fiscales diferidos

El detalle de los activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y de su movimiento en los ejercicios terminados en dichas fechas, es como sigue:

	31.12.24	Altas	Bajas	Otros	31.12.25
Bases imponibles negativas a compensar	9.792	-	-	(455)	9.337
Provisiones para insolvencias y otras	38.382	1.793	(768)	(441)	38.966
	<u>48.174</u>	<u>1.793</u>	<u>(768)</u>	<u>(896)</u>	<u>48.303</u>

	31.12.23	Fusión	Altas	Bajas	Otros	31.12.24
Bases imponibles negativas a compensar	10.357	-	-	(5)	(650)	9.792
Provisiones para insolvencias y otras	29.824	8.993	3.004	(2.053)	(1.386)	38.382
	<u>40.181</u>	<u>8.993</u>	<u>3.004</u>	<u>(2.058)</u>	<u>(1.946)</u>	<u>48.174</u>

A cierre de 2025 y 2024, la Sociedad mantiene un importe de activos fiscales diferidos monetizables de 24.697 miles de euros respectivamente.



CLASE 8.ª



OP7183953

Con carácter semestral, CaixaBank, S.A., entidad dominante del grupo de consolidación fiscal al que pertenece la Sociedad, en colaboración con un experto independiente, realiza un ejercicio de evaluación de la recuperabilidad de los activos fiscales reconocidos en balance sobre la base de un presupuesto consistente en el horizonte de 6 años con las proyecciones de resultados utilizadas para la estimación del valor recuperable de la UGE Bancaria y proyectado, en adelante, aplicando un margen de intereses sobre activos totales medios (NIM) sostenible y coste de riesgo (CoR) normalizado de 1,50 % y 0,40 %, respectivamente

El plazo máximo de recuperabilidad de los activos fiscales en su conjunto se sitúa por debajo de los 10 años.

El Grupo realiza un análisis de sensibilidad sobre las hipótesis clave de proyección de los flujos del modelo de recuperabilidad sin que se desprendan de ello variaciones significativas en el plazo anterior.

Los ejercicios de evaluación de la recuperabilidad de los activos fiscales que vienen realizándose desde el ejercicio 2014 están reforzados por los ejercicios de backtesting, los cuales arrojan un comportamiento estable.

A la vista de los factores de riesgo existentes y el grado de cumplimiento con respecto a las estimaciones que se ha utilizado para la elaboración de los presupuestos, los Administradores consideran que, a pesar de las limitaciones para la aplicación de diferencias temporarias monetizables, bases imponibles negativas y deducciones pendientes, la recuperación de todos los créditos fiscales activados sigue siendo probable con beneficios fiscales futuros.

e) Pilar Dos

La Ley 7/2024 traspone la Directiva de Pilar Dos estableciendo un impuesto complementario para garantizar un nivel mínimo global de imposición para los grupos multinacionales y los grupos nacionales de gran magnitud.

CaixaBank, S.A. inició con la aprobación de la Directiva un proyecto específico para la evaluación de los impactos, así como la implementación de esta reforma del que no se derivan impactos significativos para la Entidad.

La Entidad ha aplicado la excepción temporal y obligatoria a los requerimientos de reconocer y proporcionar información sobre los activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a las ganancias del Pilar Dos.



OP7183954

CLASE 8.ª

f) Gravamen sector bancario

De conformidad con la Ley 38/2022 de 28 de diciembre para el establecimiento, entre otros, de gravámenes temporales sobre el sector bancario del 4,8 % sobre margen de intereses y los ingresos netos por comisiones, la Sociedad a 1 de enero de 2024 registró un total de 261 miles de euros en el epígrafe «Otros gastos de explotación» de la cuenta de pérdidas y ganancias.

15. CUENTAS DE ORDEN

La Sociedad tiene contabilizadas en cuentas de orden al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las siguientes operaciones:

	Miles de euros	
	2025	2024
Transferencias de activos (Nota 5)		
Dados de baja del balance	128.249	142.990
Otras cuentas de orden		
Disponibles a favor de la entidad (Nota 22)	45.582	63.804
Activos fallidos (Nota 5)	27.767	27.767
Productos vencidos y no cobrados de activos dudosos (Nota 5)	41.753	42.238
Resto de cuentas de orden	479.582	469.732
	<u>722.932</u>	<u>746.531</u>

El epígrafe “Disponibles a favor de la Entidad” incluye al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo disponible en una línea de crédito con su accionista único.

16. INGRESOS POR INTERESES / GASTOS POR INTERESES

Un detalle de estos epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias de 2025 y 2024, atendiendo a la naturaleza de las operaciones que las originan, es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
<u>Ingresos por intereses</u>		
Activos Financieros a coste amortizado	9.084	11.218
	<u>9.084</u>	<u>11.218</u>
<u>Intereses y cargas asimiladas</u>		
Depósitos de entidades de crédito (Nota 22)	1.551	2.482
	<u>1.551</u>	<u>2.482</u>



CLASE 8.ª



0P7183955

17. INGRESOS Y GASTOS POR COMISIONES

Un detalle de estos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias de 2025 y 2024 es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
<u>Ingresos por comisiones</u>		
Otras comisiones	2	1
	<u>2</u>	<u>1</u>
<u>Gastos por comisiones</u>		
Otras comisiones (Nota 22)	118	53
	<u>118</u>	<u>53</u>

Los gastos por comisiones recogen principalmente los costes de la gestión de facturación y de la línea de crédito de la Sociedad.

18. OTROS INGRESOS / OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El capítulo de “Otros ingresos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias recogía fundamentalmente el importe de los alquileres percibidos por los inmuebles adjudicados que han estado clasificados como “Inversiones Inmobiliarias”, pero tras su venta en 2024 ya no se producen estos ingresos (Nota 7.b).

Por su parte, como “Otros gastos de explotación” se han registrado durante los ejercicios 2025 y 2024 gastos relacionados con la gestión de los inmuebles adjudicados que han estado clasificados como “Inversiones Inmobiliarias” y el gasto correspondiente al gravamen temporal sobre el sector bancario (nota 14).



CLASE 8.^a



OP7183956

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN - GASTOS DE PERSONAL

La composición de los importes que bajo este concepto figuran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 y 2024, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Sueldos y gratificaciones al personal activo	1.116	1.152
Cuotas de la Seguridad Social	259	259
Otros gastos de personal	66	173
	<u>1.441</u>	<u>1.584</u>

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cuenta con 14 empleados (14 empleados a 31 de diciembre de 2024).

La distribución de los empleados de la Sociedad por categorías y sexos al término de los ejercicios 2025 y 2024, así como la media de dichos ejercicios, es como sigue:

Ejercicio 2025	Distribución media		Distribución al cierre	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	-	-	-	-
Dirección	1	-	1	-
Mandos y técnicos especializados	1	-	1	-
Técnicos y administrativos	8	4	8	4
	<u>10</u>	<u>4</u>	<u>10</u>	<u>4</u>
Ejercicio 2024	Distribución media		Distribución al cierre	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	-	-	-	-
Dirección	1	-	1	-
Mandos y técnicos especializados	1	-	1	-
Técnicos y administrativos	8	4	8	4
	<u>10</u>	<u>4</u>	<u>10</u>	<u>4</u>

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha empleado a personas con discapacidad superior al 33%.



CLASE 8.ª



OP7183957

20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN - OTROS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de 2025 y 2024, es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
Inmuebles, instalaciones y material	164	165
Informática	992	1.399
Comunicaciones	61	70
Gastos judiciales y de letrados	1.168	1.226
Primas de seguros y autoseguro	1	2
Representación y desplazamiento del personal	40	38
Cuotas de asociaciones	7	13
Servicios administrativos subcontratados	1.159	1.603
Contribuciones e impuestos	31	3
Otros	363	481
	<u>3.986</u>	<u>5.000</u>

Los “gastos judiciales y de letrados” incluyen los gastos incurridos por la Sociedad en la defensa legal de sus intereses, así como los gastos aparejados en concepto de procuradores, costas y otros conceptos relacionados.

Los gastos de “Informática” incluyen servicios de mantenimiento facturados por una compañía del Grupo por importes de 989 y 1.393 miles de euros en los ejercicios 2025 y 2024, respectivamente (Nota 22). Este epígrafe incluye en el ejercicio 2025 gastos por fusión.



CLASE 8.ª



OP7183958

21. GANANCIAS O PÉRDIDAS DE ACTIVOS NO CORRIENTES Y GRUPOS ENAJENABLES DE ELEMENTOS CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA NO ADMISIBLES COMO ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS (NETO)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el detalle de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Resultado por venta de activos adjudicados	(8)	4.887
Resultado por daciones	-	(12)
Otros	265	67
Total	257	4.942

El 26 de febrero de 2024 se formalizó la venta de la totalidad de la cartera de activos adjudicados a una sociedad del Grupo CaixaBank por un importe total de venta de 9,8 millones de euros lo que ha dado lugar a un beneficio de 4.887 miles de euros.

En el epígrafe “Otros” se incluyen los resultados extraordinarios derivados de las cesiones de activos adjudicados a una entidad del Grupo.



CLASE 8.ª



OP7183959

22. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de saldos con entidades del Grupo y otras entidades y personas físicas vinculadas, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
<u>Activo</u>		
Activos fiscales (Nota 9 y 14)	9.497	10.738
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.337	2.546
	<u>12.834</u>	<u>13.284</u>
<u>Pasivo</u>		
Depósitos de entidades de crédito (Nota 11)	80.356	29.842
	<u>80.356</u>	<u>29.842</u>
<u>Cuentas de orden</u>		
Disponibles a favor de la entidad (Nota 15)	45.582	63.804

Las transacciones más significativas realizadas con partes vinculadas registradas en las cuentas pérdidas y ganancias de 2025 y 2024 con las siguientes:

	Miles de euros	
	2025	2024
<u>Debe</u>		
Intereses y cargas asimiladas (Nota 16)	1.551	2.482
Comisiones pagadas (Nota 17)	118	53
Gastos de informática (Nota 20)	989	1.393
Servicios administrativos subcontratados (Nota 20)	1.298	1.462
Ganancias o pérdidas procedentes de activos no corrientes y grupos enajenables de elementos clasificados como mantenidos para la venta no admisibles como actividades interrumpidas (Nota 21)	(7)	4.887

Al margen de lo anterior, existen personas físicas y jurídicas, que entran dentro del concepto de partes vinculadas y que realizan habitualmente con la Sociedad operaciones propias de una relación comercial normal con una entidad financiera, por importes no significativos y en condiciones de mercado o de empleado, según proceda en cada caso.



CLASE 8.ª



OP7183960

23. INFORMACIÓN RELATIVA A MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

a) Remuneraciones al Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han devengado retribuciones en concepto de dietas durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

b) Remuneraciones al personal de la Alta Dirección

A efectos de la elaboración de las presentes cuentas anuales, se ha considerado que en los ejercicios 2025 y 2024 no existe Alta Dirección y que todas sus funciones son asumidas por el Consejo de Administración.

c) Otras operaciones realizadas con miembros del Consejo de Administración y con la Alta Dirección

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no mantiene riesgos crediticios con el colectivo de miembros del Órgano de Administración.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha sido persona jurídica administradora de otras sociedades.

d) Prestaciones post-empleo de anteriores miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección

La Sociedad no mantiene con los miembros anteriores y actuales de los Órganos de Administración, obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida.

e) Participaciones y operaciones con Miembros del Consejo de Administración

En cumplimiento de los requerimientos del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

f) Primas de seguro

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en dichos ejercicios.



CLASE 8.ª



OP7183961

24. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Las operaciones globales de la Sociedad se rigen por leyes relativas a la protección del medioambiente (“leyes medioambientales”) y la seguridad y salud del trabajador (“leyes sobre seguridad laboral”). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tales leyes y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

La Sociedad ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medioambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto. Durante el ejercicio no se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y cargas de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente.

Los Administradores de la Sociedad consideran mínimos, y en todo caso adecuadamente cubiertos los riesgos medioambientales que se pudieran derivar de su actividad, y estiman que no surgirán pasivos adicionales relacionados con dichos riesgos. La Sociedad no ha incurrido en gastos ni recibido subvenciones relacionadas con dichos riesgos, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

25. SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

La Orden 734/2004, de 11 de marzo del Ministerio de Economía, sobre los departamentos y servicios de atención al cliente y el defensor del cliente de las entidades Financieras incluye en su artículo 17, entre otros aspectos, la necesidad de elaborar un informe de las actividades realizadas por estos servicios a lo largo del ejercicio anterior e, igualmente, que un resumen del mismo se integre en la memoria anual de las entidades.

El número de quejas y reclamaciones recibidas durante el ejercicio 2025 ascendió a 350 (716 en el ejercicio 2024), de las cuales 76 no fueron admitidas a trámite (185 en el ejercicio 2024). En el ejercicio 2025 se han resuelto un total de 259 reclamaciones, quedando 15 reclamaciones pendientes de resolución. De las cuales, se resolvieron 83 reclamaciones a favor del cliente (385 en el ejercicio 2024) y 176 a favor de Credifimo (143 en el año anterior).

26. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios de auditoría correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 han ascendido a 65 y 77 miles de euros respectivamente, IVA incluido.

Adicionalmente, durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han devengado honorarios por servicios distintos de la auditoría de cuentas.



CLASE 8.2



OP7183962

27. ACTIVOS Y PASIVOS VALORADOS CON CRITERIO DISTINTO DEL VALOR RAZONABLE

A continuación, se detalla la forma en la que se ha estimado el valor razonable de los activos y de los pasivos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los cuales, de acuerdo con los criterios explicados en la nota 2, no se encontraban registrados en los balances a dichas fechas por su valor razonable, así como el importe de dicho valor razonable cuando difiere del valor en libros.

Activos financieros a coste amortizado

- * Para las operaciones a tipo variable se estima que tienen un valor razonable similar a su valor contable.
- * Para las operaciones a tipo fijo con plazos residuales inferiores a un año, se ha estimado igualmente que su valor razonable es similar a su valor contable.
- * Para las operaciones a tipo fijo con plazos residuales superiores a un año se estima que el importe global de la diferencia entre su valor razonable y su valor en libros no es significativo.

Activo Material, Intangible y Activos no Corrientes en Venta

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no dispone de activos materiales clasificados como inversiones inmobiliarias ni activos no corrientes mantenidos para la venta.

En cuanto al activo material e intangible de uso propio las diferencias entre el valor razonable y su valor en libros no son significativas.

Pasivos financieros a coste amortizado

En cuanto a los pasivos financieros, la mayoría están valorados a coste amortizado, que se estima que no difiere significativamente de su valor en libros ya que en su mayor parte son a la vista o con un plazo residual inferior a un año y en el resto no hay diferencias globales significativas ya que los tipos de interés aplicados se encuentran en todos los casos acordes con los tipos de mercado para pasivos con riesgo y vencimiento similar.



CLASE 8.ª



OP7183963

28. POLÍTICAS Y GESTIÓN DE RIESGOS

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad. En el caso de las financiaciones reembolsables otorgadas a terceros (en forma de créditos y préstamos) se produce como consecuencia de la no recuperación de los principales, intereses y restantes conceptos en los términos de importe, plazo y demás condiciones establecidas en los contratos. En los riesgos fuera de balance, se deriva del incumplimiento por la contraparte de sus obligaciones frente a terceros, lo que exige a la Sociedad a asumirlos como propios en virtud del compromiso contraído.

El riesgo de crédito es el riesgo más significativo al que se expone la Sociedad como consecuencia del desarrollo de su actividad bancaria, y se entiende como el riesgo de que la contraparte sea incapaz de reintegrar completamente los importes que debe.

En este sentido la gestión del riesgo de crédito en la Sociedad se encuentra definida y estructurada desde criterios de objetividad y profesionalidad, y todo ello enmarcado en objetivos de máxima agilidad en la decisión final al cliente.

En particular, requiere que la sociedad base su medición de las provisiones por insolvencias usando un enfoque de deterioro que diferencia entre tres estados. La medición de las pérdidas esperadas depende de si se ha producido un incremento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de tal forma que: (i) la pérdida esperada en el horizonte temporal de 12 meses (estado 1) aplica a todos los activos (desde su reconocimiento inicial) siempre que no haya un incremento significativo del riesgo de crédito, (ii) la pérdida esperada total (estados 2 y 3) debe registrarse cuando se ha producido dicho incremento significativo del riesgo de crédito, medido con modelos estadísticos. Para aquellos activos financieros considerados como deteriorados que se encuentran clasificados en el estado 3, los intereses financieros se devengan sobre el valor neto contable.

La evaluación respecto si se ha producido un incremento significativo en el riesgo de crédito debe basarse en información razonable y sustentable que esté disponible sin coste o esfuerzo desproporcionado, que sea indicativa de incrementos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, y debe reflejar información histórica, corriente y con vistas al futuro (forward-looking).

Con fecha 29 de diciembre de 2021 se publicó la Circular 6/2021, de 22 de diciembre del Banco de España, por la que se modifican la Circular 4/2017 a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros, y la Circular 4/2019 a establecimientos financieros de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.



CLASE 8.ª



OP7183964

Esta nueva circular incorporó en el ordenamiento español la reforma global de las tasas de interés de referencia (IBORs), de acuerdo a las modificaciones a la NIC 39, NIIF 9, NIIF 7, NIIF 16 y NIIF 4 - la denominada fase 2 - y realizó ajustes en el tratamiento de las operaciones reestructuradas, refinanciadas o de refinanciación recogido en el anejo 9, sobre «Análisis y cobertura del riesgo de crédito», de la Circular 4/2017 (de aplicación en la Entidad a partir del 2022).

A efectos del «Análisis y cobertura del riesgo de crédito», esta Circular introdujo modificaciones al Anejo IX de la Circular 4/2017 para actualizar las soluciones alternativas para la estimación colectiva de las coberturas de la pérdida por riesgo de crédito y los descuentos sobre el valor de referencia de los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Dicha actualización recoge la evolución de los datos de las operaciones declaradas por las entidades al Banco de España y, además, en el caso de las soluciones alternativas, incorpora previsiones actualizadas sobre las condiciones macroeconómicas futuras. A 31 de diciembre de 2022, fecha de entrada en vigor de esta actualización, el impacto sobre la cartera crediticia no fue significativo.

La cobertura del riesgo de crédito se ha establecido recogiendo la mejor estimación de la Sociedad sobre las pérdidas inherentes existentes por riesgo de crédito en la cartera de instrumentos de deuda y otros activos y compromisos con riesgo crediticio siguiendo los métodos contenidos en la Circular 6/2021 de Banco de España.

En cuanto a la información exigida por el párrafo tercero del apartado 1 del artículo 29 de la Ley 2/2011 de 4 de marzo, de Economía Sostenible, acerca de las políticas de concesión de préstamos y créditos a consumidores, cabe destacar que, desde el ejercicio 2009, la Sociedad no concede nuevas operaciones de crédito y, por tanto, su actividad se centra en la gestión eficaz de la cartera crediticia existente.

La categorización por “Stages” de la inversión crediticia al 31 de diciembre de 2025, en comparación con la situación a 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

CLASE 8.^a

OP7183965

CATEGORIZACIÓN POR STAGE DE LA INVERSIÓN CREDITICIA Y GARANTÍAS AFECTAS

(Miles de euros)

	31/12/2025			31/12/2024		
	IMPORTE BRUTO	CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO	VALOR DE LAS GARANTÍAS *	IMPORTE BRUTO	CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO	VALOR DE LAS GARANTÍAS *
Stage 1:	137.558	(229)	312.972	162.831	(282)	348.601
Sin garantía real asociada	4.325	(43)	-	5.106	(52)	-
Con garantía real inmobiliaria	133.233	(186)	312.972	157.725	(230)	348.601
Con otras garantías reales	-	-	-	-	-	-
Post model adjustment	-	-	-	-	-	-
Stage 2:	19.010	(706)	37.759	12.122	(244)	21.861
Sin garantía real asociada	978	(150)	-	721	(57)	-
Con garantía real inmobiliaria	18.032	(556)	37.759	11.401	(187)	21.861
Con otras garantías reales	-	-	-	-	-	-
Post-model adjustment	-	-	-	-	-	-
Stage 3:	48.759	(42.984)	99.365	56.595	(48.949)	103.197
Sin garantía real asociada	5.823	(5.783)	-	5.816	(5.755)	-
Con garantía real inmobiliaria	42.936	(37.201)	99.365	50.779	(43.194)	103.197
Con otras garantías reales	-	-	-	-	-	-
Post model adjustment	-	-	-	-	-	-
TOTAL	205.327	(43.919)	450.096	231.548	(49.475)	473.659

(*) Es el importe máximo de las garantías reales eficaces que puede considerarse a efectos del cálculo del deterioro, esto es el valor razonable estimado de los inmuebles según la última tasación disponible o actualización de la misma realizada sobre la base de lo previsto en la normativa de aplicación vigente. Así mismo se incluyen las restantes garantías reales como el valor actual de las garantías pignoraticias a la fecha, sin incluir por tanto las garantías personales.



CLASE 8.ª



OP7183966

Post-model adjustment

La inversión crediticia incluía una asignación a nivel específico de provisiones colectivas por los procesos recurrentes de recalibración de parámetros, sin modificar, por tanto, la cobertura total de la cartera. El fondo colectivo estaba amparado en las directrices emitidas por parte de los supervisores y reguladores, y estaba respaldado por procesos debidamente documentados y sujetos a una estricta gobernanza. Pero dado que tenía una vocación temporal y que a cierre del ejercicio 2024 los parámetros de esta asignación de provisiones colectivas habían cambiado, en el ejercicio 2024 la entidad registró una reversión de 3.535 miles de euros para cancelar la totalidad del fondo. En el ejercicio 2025, no se ha registrado importe alguno en concepto de Post-model adjustment.

Política de refinanciación y reestructuración de préstamos y créditos

De acuerdo con lo establecido en el Anejo 9 de la Circular 4/2017 del Banco de España, la Sociedad utiliza las siguientes definiciones:

- a) Operación de refinanciación: operación que, cualquiera que sea su titular o garantías, se concede o se utiliza por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras –actuales o previsibles– del titular (o titulares) para reembolsar una o varias operaciones concedidas, por la propia entidad o por otras entidades de su grupo, al titular (o titulares) o a otra u otras empresas de su grupo, o por la que se pone a dichas operaciones total o parcialmente al corriente de pago, con el fin de facilitar a los titulares de las operaciones reembolsadas o refinanciadas el pago de su deuda (principal e intereses) porque no puedan, o se prevea que no vayan a poder, cumplir en tiempo y forma con sus condiciones.
- b) Operación refinanciada: operación que se pone total o parcialmente al corriente de pago como consecuencia de una operación de refinanciación realizada por la propia entidad u otra entidad de su grupo.



CLASE 8.ª



OP7183967

- c) Operación reestructurada: operación en la que, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras, actuales o previsibles, del titular (o titulares), se modifican sus condiciones financieras con el fin de facilitar el pago de la deuda (principal e intereses) porque el titular no pueda, o se prevea que no vaya a poder, cumplir en tiempo y forma con dichas condiciones, aun cuando dicha modificación estuviese prevista en el contrato. En todo caso, se consideran como reestructuradas las operaciones en las que se realiza una quita o se reciben bienes para reducir la deuda, o en las que se modifican sus condiciones para alargar su plazo de vencimiento, variar el cuadro de amortización para minorar el importe de las cuotas en el corto plazo o disminuir su frecuencia, o establecer o alargar el plazo de carencia de principal, de intereses o de ambos, salvo cuando se pueda probar que las condiciones se modifican por motivos diferentes de las dificultades financieras de los titulares y sean análogas a las que se apliquen en el mercado en la fecha de su modificación a las operaciones que se concedan a titulares con similar perfil de riesgo.
- d) Operación de renovación: operación formalizada para sustituir a otra concedida previamente por la propia entidad, sin que el prestatario tenga, o se prevea que pueda tener en el futuro, dificultades financieras; es decir, la operación se formaliza por motivos diferentes de la refinanciación.
- e) Operación renegociada: operación en la que se modifican sus condiciones financieras sin que el prestatario tenga, o se prevea que pueda tener en el futuro, dificultades financieras; es decir, cuando se modifican las condiciones por motivos diferentes de la reestructuración.

En todo caso, para calificar a una operación como de renovación o renegociada, los titulares deben tener capacidad para obtener en el mercado, en la fecha de la renovación o renegociación, operaciones por un importe y con unas condiciones financieras análogas a las que le aplique la entidad, y estar estas ajustadas a las que se concedan en esa fecha a clientes con similar perfil de riesgo.

La Sociedad aplica las políticas de refinanciación y reestructuración de préstamos y créditos establecidos por su Accionista Único.

A continuación, se desglosa el saldo vigente al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de las operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas:



CLASE 8.ª



0P7183968

REFINANCIACIONES - 31-12-2025

(Miles de euros)

	SIN GARANTÍA REAL		CON GARANTÍA REAL				DETERIOR O DEBIDO AL RIESGO DE CRÉDITO (*)
	NÚM. DE OPERA- CIONES	IMPORTE EN LIBROS BRUTO	NÚM. DE OPERA- CIONES	IMPORTE EN LIBROS BRUTO	IMPORTE MÁXIMO DE LA GARANTÍA	OTRAS GARANTÍAS REALES	
Administraciones Públicas							
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)							
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)							
<i>De las que: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>							
Resto de hogares	217	3.906	251	20.505	-	-	3.546
TOTAL	217	3.906	251	20.505	-	-	3.546

Del que: en Stage 3

Administraciones Públicas							
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)							
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)							
<i>De las que: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>							
Resto de hogares	137	2.935	41	3.928	-	-	3.359
TOTAL STAGE 3	137	2.935	41	3.928	-	-	3.359

REFINANCIACIONES - 31-12-2024

(Miles de euros)

	SIN GARANTÍA REAL		CON GARANTÍA REAL				DETERIOR O DEBIDO AL RIESGO DE CRÉDITO (*)
	NÚM. DE OPERA- CIONES	IMPORTE EN LIBROS BRUTO	NÚM. DE OPERA- CIONES	IMPORTE EN LIBROS BRUTO	IMPORTE MÁXIMO DE LA GARANTÍA	OTRAS GARANTÍAS REALES	
Administraciones Públicas							
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)							
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)							
<i>De las que: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>							
Resto de hogares	297	6.078	179	19.455	23.237	-	5.297
TOTAL	297	6.078	179	19.455	23.237	-	5.297

Del que: en Stage 3

Administraciones Públicas							
Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)							
Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)							
<i>De las que: financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)</i>							
Resto de hogares	159	4.005	32	4.188	4.656	-	5.163
TOTAL STAGE 3	159	4.005	32	4.188	4.656	-	5.163



CLASE 8.ª



OP7183969

b) Riesgo de mercado

Este riesgo comprende los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos, de los tipos de cambio en los que están denominadas las masas patrimoniales y de los precios de mercado de los instrumentos financieros negociables.

Riesgo de tipo de interés

Este riesgo se entiende como la sensibilidad del margen financiero de la Sociedad ante variaciones de los tipos de interés de mercado. La gestión de este riesgo está encomendada a la Dirección de la Sociedad que cuenta, en caso de necesitarlo, con el apoyo de los departamentos especializados que a tal efecto mantiene su accionista único. Para ello se realizan informes periódicos donde se evalúa periódicamente la exposición de la Sociedad, analizando un detalle de los “gaps” existentes entre las masas de activo y pasivo, así como proyecciones financieras del margen financiero en función de diversos escenarios planteables.

Este informe es expuesto en el Consejo de Administración de la Sociedad, en el cual se adoptan las medidas necesarias tendentes a mantener este riesgo dentro de límites aceptables, con el objetivo de maximizar los resultados financieros.

No obstante, es preciso destacar que, por un lado, la inversión crediticia de la Sociedad está compuesta, mayormente, por préstamos a tipo de interés variable, con revisiones de tipos de interés semestrales o anuales y, por otro lado, su pasivo se corresponde, fundamentalmente, con financiación recibida de su accionista único con tipos de interés revisables trimestralmente; por todo ello, en opinión de los Administradores de la Sociedad, la exposición al riesgo de tipo de interés no es significativa.

Riesgo de precio

Este riesgo se define como aquel que surge como consecuencia de cambios en los precios de mercado, provocados bien por factores específicos del propio instrumento o bien por factores que afecten a todos los instrumentos negociados en el mercado.

La Sociedad no presenta exposición significativa a riesgo de precio a las fechas de referencia de las cuentas anuales.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no presenta exposición significativa a riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las cuentas anuales.



CLASE 8.ª



OP7183970

c) Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de la Sociedad para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. La Dirección de la Sociedad elabora y analiza mensualmente la liquidez a medio plazo y las diversas ratios de control elaborados al efecto y, en función de ello, decide las medidas tendentes a mantener este riesgo dentro de los límites establecidos.

La gestión de la liquidez se realiza considerando dos aspectos fundamentales:

- Por un lado, la Sociedad inició hace varios ejercicios una política de titulización de sus préstamos hipotecarios al objeto de dotar de liquidez a la Sociedad y continuar su proceso de concesión de préstamos.
- Ante tensiones de liquidez, es posible recurrir a financiación otorgada por su accionista único.

d) Valor razonable de los instrumentos financieros

Este riesgo corresponde a las variaciones que se producen en el valor razonable de los instrumentos financieros.

La mayor parte de los activos y pasivos financieros están clasificados en las categorías de “Inversiones crediticias” y “Pasivos financieros a coste amortizado”, respectivamente, registrándose a su coste amortizado.

No obstante, la mayor parte de estos activos y pasivos financieros son a tipo de interés variable, revisable al menos con carácter anual, por lo que los Administradores estiman que su valor razonable no difiere significativamente de los valores por los que aparecen contabilizados en el balance, considerando en éste únicamente los efectos de los cambios en los tipos de interés.

Por otro lado, los activos y pasivos a tipo fijo no son significativos en relación con el volumen total de activos y pasivos financieros.

La exposición al riesgo de crédito se gestiona mediante un análisis regular de la capacidad de pago de los deudores, ayudándose para ello de un sistema de alertas que permita anticipar situaciones problemáticas y adoptar políticas preventivas.

La recuperación de créditos vencidos e impagados se realiza mediante la gestión del Área de Recuperaciones, en base a unos calendarios de actuación, que obedecen a criterios de actuación preventiva, esto es, actuar antes de que la situación de impagado se convierta en situaciones de quebranto para la Sociedad. Asimismo, por razones de eficiencia, la Sociedad utiliza, adicionalmente, los servicios de compañías especializadas.



CLASE 8.ª



0P7183971

29. OTRA INFORMACIÓN

a) Participaciones en el capital de entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no poseía participaciones en el capital de otras entidades de crédito, nacionales o extranjeras, igual o superior al 5% de su capital o sus derechos de voto.

b) Contratos de agencia

Ni al cierre de los ejercicios terminados en 31 de diciembre de 2025 y 2024, ni en ningún momento durante los mismos la Sociedad ha mantenido en vigor “contratos de agencia” en la forma en la que estos se contemplan en el artículo 22 del R.D. 1245/1995, de 14 de julio.

c) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera “Deber de información” de la Ley 15/2010 de 5 de julio.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>(Días)</u>	<u>(Días)</u>
Periodo medio de pago a proveedores	5	11
Ratio de operaciones pagadas	5	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	20	15

	<u>(Miles de euros)</u>	<u>(Miles de euros)</u>
Total pagos realizados	3.572	3.998
Total pagos pendientes	7	320

El volumen monetario pagado en el ejercicio 2025 inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad ha sido de 3.556 miles de euros, y el número de facturas ha sido de 2.807. Esto supone un porcentaje sobre el número total de facturas del 99% y un porcentaje sobre el total monetario del 99%.

d) Información sobre litigios

A fecha de formulación, existen cuatro procedimientos judiciales en trámite frente a la Sociedad a instancias de los Fondos de Titulización de Activos TDA 28, TDA 22, TDA 24 y TDA 27 por supuestos daños y perjuicios derivados de la anulación de cláusulas suelo en la cartera de créditos inicialmente cedidos a dichos Fondos por la Sociedad para los que la Sociedad tiene registrada una provisión de 17.646 miles de euros (Nota 12(c)).



CLASE 8.ª



OP7183972

30. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos importantes que puedan condicionar la información contenida en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.



CLASE 8.ª



OP7183973

UNIÓN DEL CRÉDITO PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA. (CREDIFIMO) E.F.C., S.A. (Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión
31 de diciembre de 2025

1. Situación de la Sociedad y evolución del negocio

En el ejercicio 2025 se ha mantenido la paralización de nuevas operaciones, tal y como ha venido ocurriendo desde el segundo trimestre del año 2009. Toda la actividad de la sociedad ha vuelto a centrarse en labores de recuperación, con una considerable dedicación de recursos, tanto internos como externos, destinados a este fin.

En 2025 se ha recuperado la tendencia de reducción de volumen de la cartera de los últimos ejercicios que se había interrumpido en 2024 debido a la fusión llevada a cabo, con la consiguiente absorción de nuevos clientes. Se espera que se mantenga esta tendencia a la baja en los próximos ejercicios.

El resultado después de impuestos del ejercicio 2025 ha sido positivo en 894 miles de euros. En el ejercicio 2024 se produjo un resultado positivo de 5.360 miles de euros.

2. Evolución previsible

Tras las actuaciones explicadas en la nota 2.b. la solvencia de la Sociedad quedó reforzada y permite asegurar la continuidad futura de la Sociedad.

3. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

Esta información se encuentra incluida en la Nota 29.c de la memoria. El periodo medio de pago a proveedores en 2025 ha sido de 5 días (11 días en 2024).

4. Investigación y desarrollo

La Sociedad durante el ejercicio 2025 no ha efectuado ninguna inversión en I+D.



CLASE 8.ª



OP7183974

5. Acontecimientos significativos posteriores al cierre del ejercicio

Desde el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido acontecimientos importantes que puedan condicionar la información contenida en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

6. Acciones propias

La sociedad no tiene acciones propias al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

7. Instrumentos financieros

La sociedad no dispone de instrumentos financieros al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

8. Informe anual de vehículos gestionados

La Sociedad no dispone de vehículos gestionados al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.



CLASE 8.^a



0P7183975

UNIÓN DEL CRÉDITO PARA LA FINANCIACIÓN MOBILIARIA E INMOBILIARIA. (CREDIFIMO) E.F.C., S.A. (Sociedad Unipersonal)
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo de Administración de Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, (Credifimo) E.F.C., S.A. (Sociedad Unipersonal), D. Pedro Zarraluqui Arvizu, para hacer constar que todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración de Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, (Credifimo) E.F.C., S.A. (Sociedad Unipersonal), en su reunión del 12 de marzo de 2026, han procedido a formular, por medio del presente documento que se compone de 68 hojas de papel sellado de la clase 8.^a, numeradas del nº 0P7183907 al 0P7183974 ambas inclusive, y utilizadas únicamente en su reverso, visadas por mí en señal de identificación, las cuentas anuales e informe de gestión de Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, (Credifimo) E.F.C., S.A. (Sociedad Unipersonal) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyo nombre y apellidos constan a continuación de la presente diligencia.

Madrid, 12 de marzo de 2026

Diligencia del Secretario para hacer constar que la Presidenta aprobó y formuló las cuentas pero no las firmó al haber asistido a la sesión mediante videoconferencia.

ESTUGEST, S.A.U.

Presidente

Fdo.: D^a. Paloma Gaspar Marzo

GDS GRUPO DE SERVICIOS I, S.A.

Vocal

Fdo.: Juan Francisco Ferrás Soteras

WEB GESTIÓN I, S.A.U.

Vocal

Fdo.: D. Josep Joaquim Martí Aguiló

CAIXA CORP, S.A.

Vocal

Fdo.: D. Lluís Arrufat Cots

D. Pedro Zarraluqui Arvizu

Secretario no consejero