

UCI



Relatório e Contas

2021



Union de Créditos Inmobiliarios, S.A. - Sucursal em Portugal
Sede: Av. Eng. Duarte Pacheco, Torre 1, 14º Andar Amoreiras
1070-101 Lisboa



GrantThornton

11
h

Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal)

Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2021

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales



TI
II

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Accionista Único de Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal):

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado 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 2021, 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 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Estimación del deterioro del valor de los activos financieros a coste amortizado - préstamos y anticipos a la – clientela, determinado de forma colectiva

La Sociedad evalúa de manera periódica la estimación de las pérdidas por riesgo de crédito de la cartera de préstamos y anticipos a la clientela calculada de manera colectiva, utilizando para ello los modelos de cálculo de deterioro por pérdida esperada establecidos en la Circular 4/2019, de 26 de noviembre, a establecimientos financieros de crédito, la cual toma como referencia la normativa contable de las entidades de crédito, bien fijando unos criterios análogos a los de estas, bien remitiendo directamente a las normas de la Circular 4/2017 de Banco de España, a entidades de crédito, y sus sucesivas modificaciones. Dicha estimación ha visto incrementada su complejidad en el contexto de incertidumbre derivado de la crisis provocada por la Covid-19.

Adicionalmente, en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha procedido a revisar determinados criterios contables, esencialmente en lo referente a aspectos ligados a la clasificación contable de determinadas operaciones incluidas dentro del epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2021 adjunto "Activos financieros a coste amortizado - préstamos y anticipos a la clientela", revisión que ha generado un incremento en la identificación de las operaciones reestructuradas y consecuentemente de las provisiones asociadas a dichas operaciones. En este sentido, tal y como se indica en la nota 2.1 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas a efectos de facilitar la comparabilidad con las cifras presentadas en el ejercicio anterior, determinadas partidas reflejadas en el epígrafe de "Activos financieros a coste amortizado – préstamos y anticipos a la clientela" al 31 de diciembre de 2020 correspondientes a operaciones clasificadas en fase 1 por importe de 1.043.127 miles de euros han sido reclasificadas a fase 2 por un importe 265.263 miles de euros y a fase 3 por un importe de 777.864 miles de euros, lo que ha supuesto un incremento de las provisiones por riesgo de crédito de crédito de dichas operaciones, en un importe de 44.708 miles de euros.

Los modelos y metodologías internas de cálculo de deterioro de crédito determinado de manera colectiva incorporan un elevado componente de juicio para la estimación de las pérdidas por deterioro, considerando aspectos tales como:

- La determinación de las principales asunciones empleadas en el cálculo de los parámetros de probabilidad de impago o incumplimiento (PD – Probability of Default) y de severidad de la pérdida en caso de incumplimiento (LGD – Loss Given Default) de los modelos de pérdida esperada recalibrados, incluyendo los modelos de forward looking.
- Los criterios de identificación y clasificación por fases ("staging") de los activos financieros a coste amortizado- préstamos y anticipos a la clientela.
- La incorporación de ajustes cualitativos en el cálculo de provisiones debido a factores de juicio o económicos, tales como políticas internas de rating o expectativas económicas, entre otros.
- El valor realizable de las garantías reales asociadas a las operaciones crediticias concedidas.

Estas estimaciones implican un elevado componente de juicio por parte de la dirección y sobre las cuales hay un alto grado de incertidumbre, tratándose por tanto de una de las estimaciones más significativas y complejas en la preparación de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021 adjuntas, por lo que ha sido considerada como una de las cuestiones clave de la auditoría. Ver notas 2.1, 11.g, 13 y 17 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas al 31 de diciembre de 2021.

Hemos realizado, con la colaboración de nuestros expertos de riesgo de crédito, un entendimiento del proceso de estimación del deterioro del valor de los activos financieros a coste amortizado - préstamos y anticipos a la clientela efectuado por la dirección, sobre las provisiones estimadas colectivamente.

Respecto al control interno, hemos realizado un entendimiento y pruebas de controles de las principales fases del proceso de estimación, prestando especial atención a los procesos de determinación de las principales asunciones empleadas en el cálculo de la pérdida esperada, seguimiento periódico de los riesgos, así como la gestión y valoración de las garantías asociadas a las operaciones crediticias.

Adicionalmente, hemos realizado pruebas de detalle consistentes en:

- Pruebas selectivas de comprobación de la calidad de los datos, mediante la comprobación con documentación soporte de la información que figura en los sistemas y que sirve de base para la clasificación de las operaciones y del correspondiente deterioro, en su caso.
- Comprobación de una muestra de expedientes de riesgos crediticios cuyas coberturas se estiman de manera colectiva con objeto de evaluar su adecuada clasificación, la identificación de refinanciaciones y sus curas.
- Obtención del detalle y cálculo de perdida esperada de las operaciones reclasificadas al 31 de diciembre de 2020 en las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2021, a partir del cual se ha realizado una comprobación selectiva de la clasificación para una muestra de operaciones y el recálculo del importe de la pérdida por deterioro de crédito asociado al cambio de clasificación.
- Comprobaciones selectivas para los modelos principales, con respecto a: i) métodos de cálculo y segmentación; ii) metodología de estimación de los parámetros de pérdida esperada, iii) datos utilizados y principales estimaciones empleadas, iv) criterios de clasificación de los préstamos por fases y v) información relativa a escenarios, sus asunciones y sensibilidades.
- Re-ejecución del cálculo de provisiones colectivas según los parámetros obtenidos de los modelos de pérdida esperada.

Asimismo, hemos verificado que la memoria adjunta incluye los desgloses de información que requiere el marco normativo de información financiera aplicable.

Sistemas de tecnología de la información

La información financiera de la Sociedad tiene una gran dependencia de los sistemas de tecnología de la información (TI), por lo que un adecuado control sobre los mismos es relevante para garantizar el correcto procesamiento de la información, y es por ello por lo que se ha considerado una cuestión clave de auditoría.

Asimismo, conforme los sistemas se hacen más complejos, aumentan los riesgos sobre los sistemas de información de la organización y, por tanto, sobre la información que procesan.

En este contexto, resulta crítico evaluar aspectos como la organización del Área de Tecnología y Operaciones, los controles sobre el mantenimiento y el desarrollo de las aplicaciones, la seguridad física y lógica y la explotación de los sistemas.

Con la colaboración de nuestros especialistas en sistemas de tecnología de la información, nuestro trabajo ha consistido en la evaluación y verificación del entorno de control interno en relación con los principales sistemas, bases de datos y aplicaciones que soportan la actividad principal del negocio con impacto en la información financiera de la Sociedad.

Básicamente, nuestro trabajo ha consistido en el análisis de:

- Los controles internos establecidos por la Sociedad en la adquisición, desarrollo y mantenimiento de la tecnología con el objetivo de minimizar el riesgo de modificaciones o nuevas funcionalidades indebidas a programas en producción.
- Los procedimientos de control implantados por la Sociedad en el área de administración de la seguridad de la infraestructura tecnológica y las aplicaciones.
- Los procedimientos definidos por la Sociedad en la gestión de incidencias en la tecnología y en los sistemas de información.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales de Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal), correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable sobre dichas cuentas anuales el 30 de abril de 2021.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, 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 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión 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 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 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 de auditoría y riesgos de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de 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 correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión 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 de auditoría y riesgos

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría y riesgos de la Sociedad de fecha 5 de mayo de 2022.

Periodo de contratación

El Accionista Único en su acuerdo de 27 de octubre de 2021 nos nombró como auditores por un periodo de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



Alvaro Fernández Fernández

ROAC nº 22.876

5 de mayo de 2022



GRANT THORNTON, S.L.P.

2022 Núm. 01/22/01575

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informes de auditoría de cuentas sujetos
a la normativa de auditoría de cuentas
española e internacional

11
V

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO
(SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

Cuentas anuales e informe de gestión
del ejercicio finalizado
el 31 de diciembre de 2021

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Balances al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2021	2020	■	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	2021	2020	■
Efectivo, saldos en efectivo en bancos centrales y otros depósitos a la vista	16	110.467	155.465	2	Pasivos financieros mantenidos para negociar	24	25.806	20.806	2.451
Efectivo depósitos a la vista		110.445	155.448		Demandos de cobro		-	-	-
Activos financieros mantenidos para negociar		6.954	15.853		Posiciones cortas		-	-	-
Depósitos de negociación	24	5.054	15.853		Depósitos		-	-	-
Instrumentos de patrimonio		-	-		Activos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados		-	-	-
Valetes representativos de deuda		-	-		Resultados		-	-	-
Préstamos y anticipos		-	-		Valores representativos de deuda emitidos		-	-	-
Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados	24	313.648	260.886		Otros pasivos financieros		-	-	-
Instrumentos de patrimonio		-	-		Pasivos financieros a coste amortizado	23	16.742.708	11.238.502	
Valores representativos de deuda		-	-		Depósitos		16.738.913	11.236.325	
Préstamos y anticipos a la clientela		-	-		Bancos centrales		-	-	-
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados		-	-		Emisiones de crédito		7.293.197	7.291.860	
Instrumentos de patrimonio		-	-		Clientes		3.469.716	3.884.465	
Valores representativos de deuda		-	-		Valores representativos de deuda		-	-	-
Préstamos y anticipos		-	-		Otros pasivos financieros		3.776	3.177	
Activos financieros mantenidos para negociar con cambios en resultados		-	-		Deberados - contabilidad de coberturas	25	19.475	196.627	
Instrumentos de patrimonio		-	-		Pensiones		28	11.746	9.855
Valores representativos de deuda		-	-		Pensiones y otras obligaciones de prestaciones definidas post-emisión		-	-	-
Préstamos y anticipos a la clientela		-	-		Otras remuneraciones a los empleados a tiempo pleno		-	-	-
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados		-	-		Cuestiones societarias y legales por impuestos pendientes		-	-	-
Instrumentos de patrimonio		-	-		Comisiones y gastos las concedidas		-	-	-
Valores representativos de deuda		-	-		Reservas provisiones		11.746	9.855	
Préstamos y anticipos		-	-		Pasivos por impuestos	21	2.221	1.143	
Activos financieros mantenidos para negociar con cambios en resultados		-	-		Pasivos por impuestos corrientes		1.106	1.143	
Instrumentos de patrimonio		-	-		Pasivos por impuestos diferidos		1.115	-	
Valores representativos de deuda		-	-		Otros pasivos	22	31.746	33.378	
Préstamos y anticipos a la clientela		-	-		Pasivos incluidos en grupos semejantes de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta		-	-	-
Activos financieros a coste amortizado		-	-		TOTAL PASIVO		16.738.703	11.235.896	
Valores representativos de deuda		-	-		PATRIMONIO NETO		-	-	-
Préstamos y anticipos a la clientela		-	-		Pérdidas propias	29	478.291	383.903	
Deberados de cobertura		-	-		Capital		52.534	45.852	
Cambios del tipo de interés		-	-		Desembolsado		52.534	45.852	
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas		-	-		Prima de emisión		125.146	72.428	
Activos tangibles	19	125.407	121.210		Instrumentos de patrimonio emitidos durante el ejercicio del capital		-	-	-
Inmovilizado Material		-	-		Otros elementos de patrimonio neto		-	-	-
Inversiones inmobiliarias		7.947	7.621		Ganancias acumuladas		-	-	-
De los cuales: Gasto en inmovilizado operativo		117.860	113.589		Otras reservas		-	-	-
Activos intangibles	20	2.464	2.652		Resultado del ejercicio		265.623	256.652	
Fondo de comercio		-	-		Monto: Diferencias a favor		34.388	(30.029)	
Otro activo intangible		2.464	2.002		Otro resultado global acumulado		-	-	-
Activos por impuestos	21	63.421	102.321		Elementos que no se reclasifican en resultados		(12.837)	(73.935)	
Activos por impuestos corrientes		63.421	4		Elementos que bien se reclasifican en resultados		(12.837)	(73.935)	
Activos por impuestos diferidos		102.321	-		Cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero		-	-	-
Otros activos	22	24.227	29.337		Conversion de divisas		-	-	-
Contratos de seguros vinculados a pensiones		-	-		Cambios del valor razonable de los instrumentos de deuda valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global		-	-	-
Existencias		-	-		TOTAL PATRIMONIO NETO		(12.837)	(73.935)	
Otros activos		-	-		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		465.454	209.968	
Activos no sostenibles en venta		24.227	29.333				11.294.156	11.702.824	
TOTAL ACTIVO	16	259.361	254.113						
Provisiones		11.294.156	11.702.824						
Riesgos contingentes	32	33.267	22.452						
Condiciones contingentes									



000222644

(*) Se presentan, únicamente y exclusivamente, a efectos comparativos. Notese que los saldos han sido reexpresados respecto de los formulados en el ejercicio 2020 (Véase Nota 2.1). Las Notas 1 a 38 descritas en la Memoria adjunta, forma parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2021.



000222645

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresadas en miles de euros)

	Nota	2021	2020 (*)
Ingresos por intereses	33	189.851	216.263
Activos financieros a coste amortizado		172.132	182.137
Derivados - contabilidad de coberturas, riesgo de tipo de interés		17.516	15.873
Otros activos		203	18.253
(Gastos por intereses)	34	(52.736)	(78.022)
MARGEN DE INTERESES		137.115	138.241
Ingresos por dividendos		-	-
Ingresos por comisiones	35	12.420	9.795
(Gastos por comisiones)	36	(5.652)	(4.858)
Ganancias o (-) pérdidas al dar de baja en cuentas activos y pasivos financieros no valorados a valor razonable con cambios en resultados, netas		-	9.446
Ganancias o (-) pérdidas por activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, netas		(474)	(374)
Ganancias o (-) pérdidas por activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados, netas		(81)	-
Otros ingresos de explotación		3.687	5.315
Otros gastos de explotación		-	-
MARGEN BRUTO		147.015	157.565
Gastos de administración		(80.567)	(78.387)
Gastos de Personal	37	(31.860)	(32.049)
Otros gastos generales de administración	38	(48.707)	(46.318)
Amortización	19, 20	(6.691)	(5.855)
(Provisiones) o reversión de provisiones		(714)	(735)
(Deterioro) del valor o reversión del deterioro del valor de activos financieros no valorados a valor razonable con cambios en resultados		3.780	(97.378)
Activos financieros a coste amortizado		3.780	(97.378)
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN		62.823	(24.770)
(Deterioro) del valor o reversión del deterioro del valor de activos no financieros	19	(1.831)	(3.120)
Activos tangibles		-	-
Inversiones inmobiliarias		(1.831)	(3.120)
Activos intangibles		-	-
Ganancias o (-) pérdidas al dar de baja en cuentas activos no financieros, netas		-	-
Ganancias o (-) pérdidas procedentes de activos no corrientes y grupos enajenables de elementos clasificados como mantenidos para la venta no admisibles como actividades interrumpidas	18	(9.832)	(15.015)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		51.160	(42.905)
(Gastos) o ingresos por impuestos sobre las ganancias de los resultados de las actividades continuadas	31	(16.772)	12.876
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE EN OPERACIONES CONTINUADAS		34.388	(30.029)
Ganancias (pérdidas) después de impuestos procedentes de actividades interrumpidas		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		34.388	(30.029)

(*) Se presentan, único y exclusivamente, a efectos comparativos. Nótese que los saldos han sido reexpresados respecto de los formulados en el ejercicio 2020 (Véase Nota 2.1).

Las Notas 1 a 38 descritas en la Memoria adjunta, forma parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2021.



000222646

CLASE 8.^a

ESTADO DE CAMBIOS

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados
el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en miles de euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

	2021	2020 (*)
RESULTADO DEL EJERCICIO	34.388	(30.029)
OTRO RESULTADO GLOBAL	61.098	(29.805)
ELEMENTOS QUE NO SE RECLASIFICARÁN EN RESULTADOS	-	-
Ganancias (pérdidas) actuariales en planes de pensiones de prestaciones definidas	+	-
Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta	-	-
Cambios en el valor razonable de instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global, neto	+	-
Ganancias (pérdidas) de contabilidad de coberturas de instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado global, neto	-	-
Cambios en el valor razonable de pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados atribuibles a cambios en el riesgo de crédito	-	-
Resto de ajustes de valoración	-	-
Impuesto sobre las ganancias relativo a los elementos que no se reclasificarán	-	-
ELEMENTOS QUE PUEDE RECLASIFICARSE EN RESULTADOS	61.098	(29.805)
Cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero (porción efectiva)	-	-
Conversión de divisas	-	-
Coberturas de flujos de efectivo (porción efectiva)	87.283	(42.578)
Ganancias (pérdidas) de valor contabilizadas en el patrimonio neto	87.283	(42.578)
Transferido a resultados	-	-
Transferido al importe en libros inicial de los elementos cubiertos	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado global	-	-
Ganancias (pérdidas) de valor contabilizadas en el patrimonio neto	-	-
Transferido a resultados	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta	-	-
Impuesto sobre las ganancias relativo a los elementos que pueden reclasificarse en resultados	(26.185)	12.773
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	95.486	(59.834)

(*) Se presentan, únicamente y exclusivamente, a efectos comparativos. Nótese que los saldos han sido reexpresados respecto de los formulados en el ejercicio 2020 (Véase Nota 2.1)

Las Notas 1 a 38 descritas en la Memoria adjunta, forma parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el
 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en miles de euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
 EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**



000222647

CLASE 8.^a

							Otro resultado global acumulado	TOTAL PATRIMONIO NETO
							Total Fondos propios	
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Otros instrumentos de capital	Menos: Valores propios	Resultado del ejercicio	Menos: dividendo a cuenta	
1. Saldo final al (31/12/2020) (*)	45.852	72.428	295.652	-	-	(30.029)	-	309.968
Efectos de la corrección de errores	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de los cambios en las políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Saldo Inicial ajustado	45.852	72.428	295.652	-	-	(30.029)	-	309.968
3. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	34.388	34.388	95.485
4. Otras variaciones del patrimonio neto	6.682	53.318	(30.029)	-	-	30.029	-	60.000
4.1 Aumentos de capital	6.682	53.318	-	-	-	-	60.000	60.000
4.2 Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Conversión de pasivos financieros en capital	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4 Incremento de otros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
4.5 Reclassificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6 Reclassificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-
4.7 Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(30.029)	-	-
4.8 Operaciones con instrumentos de capital propio (neto)	-	-	-	-	-	-	-	-
4.9 Traspasos entre partidas de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
4.10 Incrementos (reducciones) por combinaciones de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-
4.11 Pagos con instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
4.12 Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Saldo final al (31/12/2021)	52.534	125.746	265.623	-	-	34.388	478.291	465.484

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ENTIDAD FINANCIERA DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados
 el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(expresado en miles de euros)



CLASE 8.^a

ESTADOS FINANCIEROS



000222648

	FONDOS PROPIOS (*)						Otro resultado global acumulado	TOTAL PATRIMONIO NETO
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Instrumentos de capital	Menos: Valores propios	Resultado del ejercicio		
1. Saldo final al (31/12/2019) (*)	45.852	72.428	366.819 (22.963)	-	-	14.641	-	455.610 (22.963)
Efectos de la corrección de errores			(52.845)			-		(52.845)
Efectos de los cambios en las políticas contables			291.011			14.641		423.932
2. Saldo inicial ajustado (*)	45.852	72.428	-	-	-	(30.029)		(30.029)
3. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-		(29.802)
4. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	4.641	-	14.641		(59.834)
4.1 Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-		-
4.2 Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-		-
4.3 Conversión de pasivos financieros en capital	-	-	-	-	-	-		-
4.4 Incremento de otros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-		-
4.5 Reclassificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-		-
4.6 Reclassificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros	-	-	-	(10.000)	-	-		-
4.7 Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-		-
4.8 Operaciones con instrumentos de capital propio (neto)	-	-	-	-	-	-		-
4.9 Traspasos entre partidas de patrimonio neto	-	-	-	-	-	(14.641)		(14.641)
4.10 Incrementos (reducciones) por combinaciones de negocios	-	-	-	-	-	-		-
4.11 Pagos con instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-		-
4.12 Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-		-
5. Saldo final al (31/12/2020) (*)	45.852	72.428	295.652	-	-	(30.929)	383.903	(73.935)
								309.968

(*) Se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos. Nótese que los saldos han sido reexpresados respecto de los formulados en el ejercicio 2020 (Véase Nota 2.1). Las Notas 1 a 38 descritas en la Memoria adjunta, forma parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.



000222649

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados
el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresado en miles de euros)

	2021	2020 (*)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (A)	(182.897)	16.708
Resultado del ejercicio	34.388	(30.029)
Ajustes al resultado	<u>(7.950)</u>	<u>114.864</u>
Amortización	6.691	5.855
Otros ajustes	(14.641)	109.009
Aumento/diminución neta de los activos de explotación	270.737	(8.073)
Activos financieros mantenidos para negociar	-	(6.774)
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	51.822	-
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global	-	-
Activos financieros a coste amortizado	218.915	(25.076)
Otros activos	-	23.777
Aumento/diminución neta de los pasivos de explotación	(480.072)	(60.054)
Pasivos financieros mantenidos para negociar	-	(2.383)
Pasivos financieros a coste amortizado	(496.794)	(62.421)
Otros pasivos de explotación	(1.632)	4.750
Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (B)	77.859	42.503
Pagos	<u>(2.669)</u>	<u>(3.179)</u>
Activos materiales	(1.712)	(1.942)
Activos intangibles	(957)	(1.237)
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	-	-
Cobros	<u>80.528</u>	<u>45.682</u>
Activos materiales	8.221	-
Activos intangibles	-	-
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	72.307	45.682
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (C)	60.000	(10.000)
Pagos	<u>-</u>	<u>(10.000)</u>
Dividendos	-	(10.000)
Cobros	<u>60.000</u>	<u>-</u>
Emisión de instrumentos de patrimonio propio	-	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (D)	-	-
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	(45.038)	49.211
F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	155.486	106.275
G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	110.448	155.486
PRO-MEMORIA:	-	-
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	-	-
Caja	2	2
Saldos equivalentes al efectivo en bancos centrales	-	-
Otros depósitos a la vista	110.448	155.484
Total efectivo y equivalentes al final del periodo	110.448	155.486

(*) Se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos. Nótese que los saldos han sido reexpresados respecto de los formulados en el ejercicio 2020 (Véase Nota 2.1).

Las Notas 1 a 38 descritas en la Memoria adjunta, forma parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2021.



000222650

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal) (en adelante, la Sociedad) se constituyó por un periodo de tiempo indefinido en el ejercicio 1989 figurando inscrita como sociedad unipersonal en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 4071, folio 120, sección 8, hoja número M-67739, inscripción 169º. Su domicilio social y fiscal está ubicado en Madrid.

La sociedad tiene como actividad principal la concesión de créditos hipotecarios. Su objeto social le permite asimismo realizar las actividades propias de un Establecimiento Financiero de Crédito.

Durante el ejercicio 1999 y 2004, la Entidad abrió una Sucursal en Portugal y Grecia respectivamente para la distribución de créditos hipotecarios a particulares. La producción de Grecia se paralizó en el último trimestre del ejercicio 2011 y fue cerrada a finales del primer trimestre de 2019, reasignándose sus activos a la matriz.

La Sociedad forma parte del grupo UCI cuya sociedad dominante UCI, S.A. es residente en Madrid (España) y formula y publica cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo UCI correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, así como los correspondientes informes de gestión y de auditoría que fueron aprobados por la Junta General de Accionistas de fecha 4 de mayo de 2021, se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo UCI del ejercicio 2021 está previsto que sean formuladas el 30 de marzo de 2022 por sus administradores.

Con fecha 29 de noviembre de 2013 se aprobó el Real Decreto-ley 14/2013, de 29 de noviembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de supervisión y solvencia de entidades financieras. Dicho Real Decreto-ley establece que los Establecimientos Financieros de Crédito (los "EFC") dejarán de tener la consideración de entidades de crédito desde el 1 de enero de 2014, pero que continuarán estando sujetos al régimen jurídico de aplicación con carácter previo a dicha fecha, hasta la aprobación de la legislación específica que les corresponda.

El 27 de abril de 2015 se aprobó la Ley 5/2015, de Fomento de la Financiación Empresarial (LFFE) que contempla en su Título II (artículos 6 a 14), el régimen jurídico de los Establecimientos Financieros de Crédito, entrando en vigor el día 29 de abril de 2015. En todo lo no previsto por la Ley de Fomento de la Financiación Empresarial, los Establecimientos Financieros de Crédito se regirán por la normativa sobre entidades de crédito, correspondiendo al Banco de España la función supervisora de los Establecimientos Financieros de Crédito. En especial, se aplicará a los Establecimientos Financieros de Crédito la regulación sobre participaciones significativas, idoneidad e incompatibilidades de altos cargos, gobierno corporativo y solvencia contenida en la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, así como la normativa de transparencia, mercado hipotecario, régimen concursal y prevención de blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo prevista para las entidades de crédito. En todo caso, resultará de aplicación a los Establecimientos Financieros de Crédito lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre las modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, sobre el régimen aplicable a las operaciones de cesión global o parcial de activos y pasivos entre entidades de crédito.



000222651

CLASE 8.^o

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Con fecha 25 de febrero de 2020 se aprobó el Real Decreto 309/2020, de 11 de febrero, sobre el régimen jurídico de los establecimientos financieros de crédito y por el que se modifica el Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, y el Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito. Como se indica en la exposición de motivos, el objetivo fundamental de esta norma es el desarrollo de un régimen jurídico para los establecimientos financieros de crédito que sea claro, comprensible y adaptado a las necesidades del negocio, pero al mismo tiempo equivalente en términos de robustez al establecido para entidades de crédito. Este Real Decreto entró en vigor el 1 de julio de 2020.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Con fecha 1 de enero de 2020 entró en vigor la Circular 4/2019 de 26 de noviembre, del Banco de España, a establecimientos financieros de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros. Esta Circular toma como referencia la normativa contable de las entidades de crédito bien fijando unos criterios análogos a los de estas, bien remitiendo directamente a las normas de la Circular 4/2017, de 27 de noviembre. Las diferencias en la naturaleza, escala y complejidad de las actividades de los establecimientos respecto a las entidades de crédito se traducen en un régimen simplificado de requerimientos de estados financieros. Dicha normativa incluye los requerimientos de la normativa contable nacional con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y en particular se incorporan a la normativa contable de los establecimientos financieros de crédito, los criterios de la NIIF-UE 9, sobre instrumentos financieros, incluido el enfoque de pérdida esperada para la estimación de las coberturas por riesgo de crédito.

La Circular constituye la adaptación al sector de las entidades de crédito españolas de las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea mediante Reglamentos Comunitarios, de acuerdo con el Reglamento 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 y de los resultados de sus operaciones, de los ingresos y gastos reconocidos y de los flujos de efectivo generados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En base a lo anterior, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2021 han sido formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 30 de marzo de 2022. Las cuentas anuales individuales de UCI, E.F.C. correspondientes al ejercicio 2021 se someterán a la aprobación por el Accionista Único que tendrá lugar a continuación de la fecha de formulación y durante el primer semestre del ejercicio 2022. No obstante, el Consejo de Administración entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020 fueron formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 11 de marzo de 2021, fueron aprobadas por decisión de la Junta General de Accionistas celebrada el día 6 de mayo de 2021.



000222652

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2021 han sido formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 30 de marzo de 2022. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2021 se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas que tendrá lugar a continuación de la fecha de formulación y durante el primer semestre del ejercicio 2022. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo entiende que dichas cuentas anuales consolidadas serán aprobadas sin cambios.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 fueron formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 24 de marzo de 2021, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas, celebrada el mismo día.

En consecuencia, el marco de información financiera aplicable a la Entidad y utilizado en la formación estas cuentas anuales, es el establecido en:

- El Código de Comercio y la demás legislación mercantil.
- La Circular 4/2019, de 22 de diciembre, del Banco de España, sobre normas de información pública y reservada y modelos de estados financieros de entidades de crédito.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y en la restante legislación mercantil.
- El resto de normativa contable que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales de UCI E.F.C., S.A. se han elaborado a partir de los registros contables de la Sociedad y teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en éstas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de 2021 y de los resultados de sus operaciones, de los ingresos y gastos reconocidos, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en el ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los principales principios contables y criterios de valoración que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2021 se indican en la Nota 11. No existe ningún principio contable ni criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en dichas cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

Las notas de los estados financieros contienen información adicional a la presentada en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujos de efectivo. En ellas se suministran descripciones narrativas o desagregación de tales estados de forma clara, relevante, fiable y comparable.

El régimen jurídico de los Establecimientos Financieros de Crédito ha sido desarrollado con las adaptaciones oportunas para que puedan continuar con la actividad que vienen realizando actualmente.



000222653

11

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Principales cambios normativos acaecidos en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021, no comentados previamente

Se presenta a continuación un resumen de las principales Circulares del Banco de España aplicables, emitidas y que entraron en vigor en el ejercicio 2021:

Circular 1/2021, de 28 de enero, del Banco de España, por la que se modifican la Circular 1/2013, de 24 de mayo, sobre la Central de Información de Riesgos, y la Circular 5/2012, de 27 de junio, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos. (BOE de 30 de enero de 2021).

El objetivo principal de la circular es adaptar la Circular 1/2013, de 24 de mayo, del Banco de España, sobre la Central de Información de Riesgos y la Circular 5/2012, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, a los cambios introducidos en la regulación de la Central de Información de Riesgos (CIR), así como la actualización de los tipos oficiales de referencia por la Orden ETD/699/2020 (por la que se modifican la orden Orden ECO/697/2004 y la Orden EHA/2899/2011, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios(OM)).

El 27 de julio se publicó en el Boletín Oficial del Estado (BOE) la OM de crédito revolvente, por la que, entre otras normas, se modifica la Orden ECO/697/2004, de 11 de marzo, sobre la Central de Información de Riesgos (en adelante, 'OM de la CIR'). Entre los objetivos de esta orden se encuentra el de mejorar la información de la que disponen los prestamistas para realizar el análisis de solvencia de los potenciales prestatarios, de forma que se puedan evitar posiciones de sobreendeudamiento que lleven a los prestatarios a no poder hacer frente a sus obligaciones financieras. Disponer de la información adecuada que permita hacer una evaluación sólida de la solvencia para prevenir situaciones de endeudamiento excesivo cobra especial relevancia en el contexto del impacto económico y social provocado por la crisis sanitaria motivada por la Covid-19.

Por otra parte, la situación excepcional creada por la covid-19 ha hecho necesario habilitar distintas medidas de índole financiero para mitigar el impacto económico de la pandemia. Estas medidas se han articulado en cuatro reales decretos-leyes y facilitan las condiciones de financiación de personas físicas, empresas y autónomos mediante la instrumentación de moratorias y avales públicos, y a través de moratorias privadas promovidas por asociaciones de entidades. Para dar cumplimiento a las obligaciones de información que imponían dichos reales decretos leyes a los prestamistas y apoyar las labores de supervisión e inspección del Banco de España, se solicitó a las entidades declarantes el envío a la CIR de determinada información relativa a las características de los préstamos afectados por las mencionadas medidas.



000222654

T/

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Adicionalmente, la citada circular introduce, en su norma segunda, una modificación de determinados aspectos de la Circular 5/2012, en lo que se refiere a los tipos de interés oficiales por la modificación de la Orden EHA/2899/2011. Con este cambio se persigue, entre otros objetivos, aumentar las alternativas de tipos de interés oficiales que tienen las entidades, tanto para utilizarlos en la concesión de préstamos como para incluirlos como sustitutivos en dichos contratos. Para ello, se revisa la relación de tipos de interés que tendrán la consideración de tipos oficiales de referencia, se cambia la denominación de alguno de los existentes y se amplía su número. En este sentido, la circular actualiza la relación de los tipos oficiales prevista en la OM de transparencia y se establecen la definición y el procedimiento de determinación de los nuevos índices.

De la aplicación de la circular, no se han derivado efectos significativos en las cuentas anuales de la Entidad.

Circular 3/2021, de 13 de mayo, del Banco de España, por la que se modifica en lo que respecta a la definición del tipo de interés de referencia basado en el Euro short-term rate (euro STR) la Circular 5/2012, de 27 de junio, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos. (BOE de 17 de mayo de 2021).

El objetivo principal de la indicada circular es adaptar la definición del índice basado en el euro short-term rate (euro STR), a efectos de su consideración como tipo oficial, recogida en el anexo 8, apartado sexto, de la Circular 5/2012, de 27 de junio, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, tras la publicación de la Orientación (UE) 2021/565 del Banco Central Europeo, de 17 de marzo de 2021, por la que se modifica la Orientación (UE) 2019/1265, sobre el tipo de interés a corto plazo del euro (euro STR) (BCE/2021/10), por la que se establecen la elaboración y la publicación diaria, a partir del 15 de abril de 2021, de los tipos medios compuestos basados en el euro STR.

De la aplicación de la citada circular, no se han derivado efectos significativos en las cuentas anuales de la Entidad.

Circular 4/2021, de 25 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito y otras entidades supervisadas, sobre modelos de estados reservados en materia de conducta de mercado, transparencia y protección de la clientela, y sobre el registro de reclamaciones. (BOE de 1 de diciembre de 2021).

La citada circular tiene por objeto fijar el contenido y la periodicidad de los modelos de estados reservados en materia de conducta de mercado, transparencia y protección de la clientela que deberán remitir al Banco de España. Asimismo, se determina el contenido mínimo de la información que dichas entidades deberán tener a disposición del Banco de España en materia de reclamaciones.

De la aplicación de la citada circular, no se han derivado efectos significativos en las cuentas anuales de la Entidad.



000222655

TPV

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Circular 5/2021, de 22 de diciembre, del Banco de España, por la que se modifica la Circular 2/2016, de 2 de febrero, a las entidades de crédito, sobre supervisión y solvencia, que completa la adaptación del ordenamiento jurídico español a la Directiva 2013/36/UE y al Reglamento (UE) n.º 575/2013. (BOE de 23 de diciembre de 2021) (Corrección de errores BOE de 30 de diciembre de 2021).

Esta circular responde a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, como exige el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por lo que se refiere a los principios de necesidad y de eficacia, esta circular es el instrumento necesario para el desarrollo del régimen aplicable a las nuevas herramientas macroprudenciales que tiene a su disposición el Banco de España, de acuerdo con el Real Decreto-ley 22/2018 y el Real Decreto 102/2019, cuyo objetivo final es identificar, prevenir y mitigar el desarrollo del riesgo sistémico y procurar una contribución sostenible del sistema financiero al crecimiento económico:

- Los requerimientos de colchones de capital, según lo previsto en los artículos 43 a 49 de la Ley 10/2014.
- El establecimiento de límites a la concentración sectorial, de acuerdo con el artículo 69 ter de la Ley 10/2014.
- La fijación de condiciones sobre la concesión de préstamos y otras operaciones, en virtud del artículo 69 quáter de la Ley 10/2014.

De la aplicación de la citada circular, no se han derivado efectos significativos en las cuentas anuales de la Entidad.

Circular 6/2021, de 22 de diciembre, del Banco de España, por la que se modifican la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros, y la Circular 4/2019, de 26 de noviembre, a establecimientos financieros de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros. (BOE de 29 de diciembre de 2021). El objetivo principal de la circular es actualizar la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.

En primer lugar, las modificaciones que la citada circular incorpora en la Circular 4/2017, son fundamentalmente para recoger los cambios en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), en lo que respecta a la Norma Internacional de Contabilidad 39 y a las Normas Internacionales de Información Financiera 4, 7, 9 y 16. Los cambios mencionados son el resultado del proyecto del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board, IASB) para dar respuesta a la reforma de los índices de tipos de interés de referencia conocidos como IBOR (InterBank Offered Rates).



000222656

11/

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

En segundo lugar, los modelos e instrucciones para la elaboración de los estados financieros reservados conocidos como FINREP, entre otros aspectos, han sido modificados por el Reglamento de Ejecución (UE) 2021/451 de la Comisión, de 17 de diciembre de 2020, por el que se establecen normas técnicas de ejecución para la aplicación del Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo en relación con la comunicación de información con fines de supervisión por parte de las entidades, y por el que se deroga el Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014. En virtud de este Reglamento de Ejecución, se han introducido cambios en FINREP, entre otros, en lo relativo a las operaciones reestructuradas, refinanciadas o de refinanciación (forborne exposures). Esta circular incorpora ajustes en el tratamiento de las operaciones reestructuradas, refinanciadas o de refinanciación recogido en el anexo 9, sobre 'Análisis y cobertura del riesgo de crédito', de la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, para mantenerlo alineado con el de FINREP.

En tercer lugar, las Directrices de la Autoridad Bancaria Europea (EBA, por sus siglas en inglés) sobre concesión y seguimiento de préstamos (EBA/GL/2020/06) tienen como objetivo, entre otros, mejorar las prácticas, procesos y procedimientos relacionados con la concesión de operaciones crediticias. Las citadas directrices han sido adoptadas como propias por el Banco de España, tanto para las entidades de crédito menos significativas como para los establecimientos financieros de crédito, y por el Banco Central Europeo, en lo que respecta a las entidades de crédito significativas.

En cuarto lugar, la indicada circular modifica el anexo 9 de la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, 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.

El principal cambio introducido es la actualización de 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. Cabe destacar que se aplicarán estos cambios a partir del 30 de junio de 2022, como primera fecha de referencia, cambios introducidos en las tablas relativas a los porcentajes de cobertura, como solución alternativa, para la estimación colectiva de la cobertura de las operaciones clasificadas como riesgo normal y riesgo normal en vigilancia especial, así como las coberturas riesgo dudoso y los descuentos porcentuales sobre el valor de referencia.

En quinto lugar, se modifica la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, para recoger la actualización de los requerimientos de datos estadísticos de la Unión Económica y Monetaria (UEM), de conformidad con las modificaciones establecidas por el Reglamento (UE) 2021/379 del Banco Central Europeo, de 22 de enero, relativo a las partidas del balance de entidades de crédito y del sector de las instituciones financieras monetarias (refundición) (BCE/2021/2). La nueva información que se solicita consiste, por un lado, en requerimientos de datos adicionales para mejorar el análisis de la evolución monetaria y crediticia y, por otro, en modificaciones de algunos de los requerimientos de datos y de las definiciones existentes para favorecer una mejor integración con otros conjuntos de datos estadísticos.



000222657

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Por último, se realizan modificaciones puntuales en los estados financieros individuales reservados de la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, a fin de introducir nuevos requerimientos de datos para verificar el cumplimiento de normas o recopilar información estadística, así como para realizar los ajustes técnicos y las correcciones identificadas como necesarias desde la última actualización de dicha circular.

De la aplicación de la citada circular, no se han derivado efectos significativos en las cuentas anuales de la Entidad.

Principales cambios normativos acaecidos en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, no comentados previamente

El 2 de diciembre de 2019 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Circular 4/2019, de 26 de noviembre, del Banco de España, a establecimientos financieros de crédito, sobre las normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros. Esta Circular, que entró en vigor el 1 de enero de 2020, toma como referencia la normativa contable de las entidades de crédito, bien fijando unos criterios análogos a los de estas, bien remitiendo directamente a las normas de la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.

De esta forma, el Banco de España da continuidad a la estrategia de compatibilidad del régimen contable de las entidades supervisadas con los criterios contables más avanzados de las NIIF-UE, respetando los principios del Código de Comercio. En particular, se incorporan a la normativa contable de los establecimientos financieros de crédito los criterios de la NIIF-UE 9, sobre instrumentos financieros recogidos por la Circular 4/2019, incluido el enfoque de pérdida esperada para la estimación de las coberturas por riesgo de crédito, así como la norma de arrendamientos NIIF-UE 16.

La Entidad, con fecha 1 de enero de 2020, en lo relativo a la clasificación, registro y valoración conforme a la Circular 4/2019 de Banco de España, optó por la opción de reconocer el impacto de dicha normativa en el patrimonio neto.

Los ajustes más significativos, realizados por la Sociedad como consecuencia del impacto de primera aplicación en los Estados financieros del ejercicio 2020, son los que se indican a continuación:

1. De acuerdo con el Anejo IX (de la circular 4/2017) la entidad aplicó por primera vez el modelo de deterioro de los activos financieros que deja de estar basado en la pérdida incurrida para estimarse en función de la pérdida esperada, por riesgo de crédito basado en la NIIF-UE 9, lo cual implicó:
 - a. Impacto neto negativo en las reservas por importe de 48,46 millones de euros.
 - b. Incremento de las correcciones valorativas en 52,84 millones de euros (minorando el epígrafe de "Activos financieros a coste amortizado").
 - c. Incremento de 3,99 millones de euros de activos por impuestos diferidos.



000222658

15/V

CLASE 8.^o

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

2. De acuerdo con la Circular 4/2019, los establecimientos financieros de crédito deben aplicar por primera vez, los criterios contables para los arrendamientos de los apartados 1 a 9 de la disposición transitoria primera de la Circular 2/2018, que sustituye a la norma 33 sobre arrendamientos de la circular 4/2017 e incorpora los criterios contables compatibles con los de la NIIF-UE 16, cuya principal diferencia reside en el tratamiento contable para el arrendatario manteniendo sin cambios relevantes, la contabilización de estos contratos por el arrendador. La Sociedad cuantificó su mejor estimación del impacto, el cual suponía:
 - a. Incremento de los epígrafes de "Activo tangible" por 6,1 millones de euros por el reconocimiento del derecho de uso.
 - b. Incremento de "Otros pasivos financieros" por importe de 6,1 millones de euros por el reconocimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

2.1 Comparación de la información

Las cuentas anuales del ejercicio anterior se presentan única y exclusivamente a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, 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, relativos al ejercicio 2021, y por consiguiente no se corresponden, necesariamente, con las cuentas anuales formuladas por la Sociedad en el ejercicio anterior.

La Circular 4/2019 del Banco de España, de 26 de noviembre, requiere, con carácter general, que las cuentas anuales presenten información comparativa. En este sentido y, de acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad deben presentar, a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior, obtenidas por aplicación de la mencionada Circular. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que figuran en la Memoria se presentan, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

En este sentido, algunos importes correspondientes al ejercicio 2020 han sido adaptados en las cuentas anuales con el fin de hacerlos comparables con los del ejercicio actual.



000222659

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

El efecto de dichas modificaciones en el balance de situación de 2020 es el siguiente:

Balance de situación	Saldo 2020 formulado	Ajustes	Saldo 2020 reexpresado
Efectivo, saldos en efectivo en bancos centrales y otros depósitos a la vista	155.486	-	155.486
Activos financieros mantenidos para negociar	15.853	-	15.853
Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados	-	393.886	393.886
Activos Financieros a coste amortizado	10.683.450	(44.708)	10.638.742
Derivados - contabilidad de coberturas	25	-	25
Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta	244.113	-	244.113
Activos tangibles	121.210	-	121.210
Activos intangibles	2.052	-	2.052
Activos por impuestos	90.294	11.927	102.221
Otros activos	418.270	(388.933)	29.337
TOTAL ACTIVO	11.730.753	(27.829)	11.702.924

Balance de situación	Saldo 2020 formulado	Ajustes	Saldo 2020 reexpresado
Pasivos financieros mantenidos para negociar	2.451	-	2.451
Pasivos financieros a coste amortizado	11.239.502	-	11.239.502
Derivados - contabilidad de coberturas	106.627	-	106.627
Provisiones	5.129	4.726	9.855
Pasivos por impuestos	1.143	-	1.143
Otros Pasivos	38.104	(4.726)	33.378
TOTAL PASIVO	11.392.956	-	11.392.956
FONDOS PROPIOS:	411.732	(27.829)	383.903
Capital	45.852	-	45.852
Prima de emisión	72.428	-	72.428
Otras Reservas	318.615	(22.963)	295.652
Resultado del ejercicio	(25.163)	(4.866)	(30.029)
AJUSTES POR VALORACIÓN:	(73.935)	-	(73.935)
TOTAL PATRIMONIO NETO	337.797	(27.829)	309.968
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	11.730.753	(27.829)	11.702.924

El efecto de las reclasificaciones en los epígrafes "Activos financieros a coste amortizado" del balance de situación es el siguiente:



000222660

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

	Miles de Euros		
	Saldo 2020 Formulado	Reclasificación	Saldo 2020 reexpresado
Activos Financieros a Coste Amortizado. STAGE 1	9.227.442	(1.043.127)	8.184.315
Activos Financieros a Coste Amortizado. STAGE 2	401.194	265.263	666.457
Activos Financieros a Coste Amortizado. STAGE 3	1.394.383	777.864	2.172.247
TOTAL	11.023.019	-	11.023.019

Al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad ha procedido a revisar determinados criterios contables, esencialmente en lo referente a aspectos ligados a la clasificación contable de determinadas operaciones incluidas dentro del epígrafe de activos financieros a coste amortizado préstamos y otros anticipos a la clientela, que ha generado un incremento en las operaciones reestructuradas y consecuentemente de las provisiones asociadas a dichas operaciones. En este sentido, a efectos de facilitar la comparabilidad con las cifras presentadas en el ejercicio anterior se detalla el efecto de dicha reclasificación sobre las cuentas anuales formuladas en el ejercicio anterior.

Determinadas partidas reflejados en el epígrafe de "Activos financieros a coste amortizado" correspondientes a operaciones clasificadas en Stage 1 por importe de 1.043.127 miles de euros han sido reclasificados a Stage 2 por un importe 265.263 miles de euros y a Stage 3 por un importe de 777.864 miles de euros.

Derivado del punto anterior, se han elevado las coberturas por riesgo de crédito de dichas operaciones, en un importe de 44.708 miles de euros, de los cuales 35.466 miles de euros fueron dotados contra reservas y 9.242 miles de euros se registraron contra la cuenta de pérdidas y ganancias reexpresada.

Adicionalmente, se ha reclasificado la comisión variable devengada y no pagada de los Fondos de Titulización (Nota 24) desde la rúbrica de "Otros Activos" a "Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados" por importe de 393.866 miles de euros ya que conforme a la norma 22 de la circular 4/2017, al no consistir dicho activo, en el cobro de unos flujos contractuales predeterminados en fecha específicas, sino que por el contrario su cobro depende de la liquidez, así como del resultado remanente del vehículo, su contabilización se realiza a valor razonable, en base a los flujos futuros de efectivo que percibirá.

Por otro lado, se ha reclasificado un importe de 4.726 miles de euros del epígrafe "Otros pasivos" a "provisiones" correspondiente a "Provisiones para impuestos y otras contingencias legales" que se derivan de los recursos estimados de los cuales tendrá que desprenderse la entidad según las estimaciones realizadas, en relación con litigios originados por clientes.

Por último, la Sociedad ha registrado un importe de 4.953 miles de euros por el reconocimiento de los intereses devengados por los créditos clasificados como dudosos, de los cuales 2.291 miles de euros han sido registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020.



000222661

CLASE 8.^o

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

El efecto de las reclasificaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

Pérdidas y Ganancias	Saldo 2020 formulado	Ajustes	Saldo 2020 reexpresado
Ingresos por intereses (Gastos por intereses)	213.972 (78.022)	2.291 -	216.263 (78.022)
A) MARGEN DE INTERESES	135.950	2.291	138.241
Ingresos por comisiones (Gastos por comisiones)	9.795 (4.858)	- -	9.795 (4.858)
Ganancias o pérdidas al dar de baja en cuentas activos y pasivos financieros no valorados a valor razonable con cambios en resultados, netas	9.446	-	9.446
Ganancias o pérdidas por activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, netas	(374)	-	(374)
Otros ingresos de explotación	5.315	-	5.315
B) MARGEN BRUTO	155.274	2.291	157.565
(Gastos de administración) (Amortización) (Provisiones o reversión de provisiones)	(78.367) (5.855) (735)	- - -	(78.367) (5.855) (735)
(-)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)	(88.136)	(9.242)	(97.378)
(-)Deterioro del valor o reversión del deterioro del valor de activos no financieros	(18.729)	(15.609)	(3.120)
Ganancias o (-) pérdidas procedentes de activos no corrientes y grupos enajenables de elementos clasificados como mantenidos para la venta no admisibles como actividades interrumpidas	594	(15.609)	(15.015)
C) GANANCIAS O PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS PROCEDENTES DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS	(35.954)	(6.951)	(42.905)
(-)Gastos o ingresos por impuestos sobre los resultados de las actividades continuadas	10.791	2.085	12.876
D) GANANCIAS O PÉRDIDAS DESPUÉS DE IMPUESTOS PROCEDENTES DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS	(25.163)	(4.866)	(30.029)
E) RESULTADO DEL EJERCICIO	(25.163)	(4.866)	(30.029)

En la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 a efectos de su comparabilidad, además de los importes indicados anteriormente, se ha procedido a reclasificar un importe de 15.609 miles de euros del epígrafe "Deterioro del valor o (-) reversión del deterioro del valor de activos no financieros" al epígrafe "Ganancias o (-) pérdidas procedentes de activos no corrientes y grupos enajenables de elementos clasificados como mantenidos para la venta no admisibles como actividades interrumpidas" correspondiente a dotaciones y recuperaciones de provisiones de los activos no corrientes en venta.

No existen aspectos adicionales de relevancia que puedan afectar de manera significativa a la comparabilidad de las cifras presentadas correspondientes al ejercicio con las referidas al ejercicio precedente.



000222662

CLASE 8.^o

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

2.2 Gestión e impactos de la pandemia de Covid-19

La aparición del Covid-19 en China y su expansión global a un gran número de países, motivó que fuera calificado como una pandemia global por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020. La pandemia afectó y sigue afectando adversamente a la actividad y a las condiciones económicas tanto nacional como internacional, abocando a muchos países a la recesión económica.

Ante esta situación de pandemia, la Entidad centró su atención en garantizar la continuidad en la seguridad operativa del negocio como prioridad y monitorizar los impactos en el negocio y en los riesgos de la Sociedad y de su Sucursal (como los impactos en los resultados, el capital, la solvencia de los clientes o la liquidez). Adicionalmente, la Sociedad adoptó desde el principio una serie de medidas para apoyar y facilitar el pago de los préstamos a sus clientes, principalmente a los sectores más afectados por el Covid-19.

Con el objetivo de mitigar el impacto asociado al Covid-19, tanto el Banco de España, como el Banco Central Europeo y otros organismos tanto europeos como internacionales, realizaron pronunciamientos dirigidos a permitir una mayor flexibilidad en lo que respecta a la implementación de los marcos contables y prudenciales, estos pronunciamientos han sido tenidos en consideración por parte de la Sociedad para la elaboración de los Estados financieros.

Los principales impactos derivados de la pandemia se detallan en las siguientes Notas:

- En la Nota 3 se incluye información sobre la consideración de la pandemia del Covid-19 en las estimaciones realizadas.
- En la Nota 17 se incluye información sobre las iniciativas llevadas a cabo por la Sociedad para ayudar a los clientes más afectados. Se incluye, entre otras, información relativa al número de operaciones y el importe correspondiente a las moratorias, tanto públicas como privadas, concedidas por la Sociedad.

Asimismo, en el ejercicio 2020, se utilizó un "Post Model Adjustment" a efectos de calcular la provisión por riesgo de crédito, del modelo interno con el que cuenta la entidad, en base al "juicio experto" y con el objetivo de incluir las condiciones extremas económicas, la incertidumbre sobre la duración de la pandemia, así como la efectividad de las medidas adoptadas por las autoridades por importe de 8 millones de euros. En el ejercicio 2021, dado que se dispone de información más fiable sobre los escenarios macroeconómicos, la Sociedad ha actualizado los mismos, revirtiendo del "Post Model Adjustment" registrado.



000222663

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

A lo largo del ejercicio 2020, y con el objetivo de mitigar el impacto asociado al Covid-19, tanto el Banco de España como el Banco Central Europeo, realizaron pronunciamientos dirigidos a permitir una mayor flexibilidad en lo que respecta a la implementación de los marcos contables, principalmente focalizados a evitar la utilización automática de aquellos indicadores e hipótesis que, si bien han resultado razonables hasta ahora, han mostrado no ser adecuados en el contexto del Covid-19. De esta manera Banco de España, en línea con las comunicaciones de la EBA, ha permitido un mayor uso de la flexibilización en cuanto a la clasificación de determinadas operaciones aplazadas o refinanciadas que sirve de base para la estimación de sus coberturas por riesgo de crédito.

En línea con estas recomendaciones de los organismos supervisores la Sociedad clasificó en Stage 1 determinados clientes a los que se le han concedido moratorias (aplazamientos) durante el ejercicio 2020 y que antes del impacto del Covid-19 tenían buen comportamiento de pago y como consecuencia de la crisis generada por la pandemia se observa que tienen un problema transitorio de liquidez.

Así la Entidad fijó determinados umbrales para evaluar este buen comportamiento de pago previo al Covid-19 y mantener a los clientes que cumplen con dichos criterios en Stage 1, en lugar de Stage 2 o Stage 3.

En el ejercicio 2021, la práctica totalidad de las moratorias concedidas en el ejercicio 2020 ha finalizado por lo que no existen un tratamiento contable diferenciado para este tipo de operaciones.

3. CAMBIOS Y ERRORES EN LOS CRITERIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad, habiéndose utilizado, en su caso, estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad, ratificadas posteriormente por sus Administradores, para determinar la valoración de algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Dichas estimaciones corresponden, fundamentalmente, a:

- Pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 17 y 18)
- La vida útil aplicada al activo tangible y activo intangible (Notas 19 y 20)
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 24 y 25)
- Las pérdidas por deterioro de los activos no corrientes en venta e inversiones inmobiliarias (Nota 18 y 20)
- La valoración de las provisiones necesarias para la cobertura de contingencias legales (Nota 25)
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (Nota 21)



000222664

11

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Para la actualización de las estimaciones descritas anteriormente la Entidad ha tenido en cuenta la situación actual a consecuencia de la Covid-19, calificada como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud, que está afectando significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Entidad, y que genera incertidumbre en las estimaciones de la Entidad. Por ello, la Dirección de la Entidad ha realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información disponible a la fecha, desarrollando en las Notas de las principales estimaciones realizadas los potenciales impactos de la Covid-19 en las mismas durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 (véase Nota 2.2).

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, pudiera ser que acontecimientos que, en su caso, tengan lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se haría conforme a lo establecido en la Circular 4/2019 del Banco de España, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación que, en su caso, pudieran producirse en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

No existen aspectos adicionales a los indicados en la Nota 2.1.

4. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2021 obtenido por la Sociedad, que su Consejo de Administración propondrá al Accionista Único para su aprobación, así como la aplicación del resultado del ejercicio 2020 aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020 (*)
Beneficios netos del ejercicio	34.388	(25.163)
Aplicación:		
A reserva legal	2.851	-
A reserva voluntaria	6.374	(25.163)
A resultado de ejercicios anteriores	25.163	-
A Dividendos	-	-

(*) Propuesta de aplicación del resultado. Nótese que los saldos han sido reexpresados respecto de los formulados en el ejercicio 2020 (Véase Nota 2.1).



000222665

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

5. RECURSOS PROPIOS MÍNIMOS

Hasta el 31 de diciembre 2013, la Circular 3/2008 del Banco de España, de 22 de mayo, actualizada por la Circular 4/2011 a entidades de crédito, sobre determinación y control de los recursos propios mínimos, regulaba los requerimientos de recursos propios mínimos que habían de mantener las entidades de crédito españolas – tanto a título individual como de grupo consolidado – y la forma en la que han de determinarse tales recursos propios.

El 27 de junio 2013 se publicó en el Boletín Oficial de la Unión Europea la nueva regulación sobre requerimientos de capital (denominada CRD IV), con aplicación a partir del uno de enero 2014, compuesta por:

- La Directiva 2013/36/UE, de 26 de junio, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y las empresas de inversión y a la supervisión prudencial de las entidades de crédito y las empresas de inversión, por la que se modifica la Directiva 2002/87/CE y se derogan las Directivas 2006/48/CE y 2006/49/CE.
- El Reglamento UE nº 575/2013, de 26 de junio 2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modificaba el Reglamento UE nº 648/2012.

En España la transposición de la nueva normativa europea se ha realizado en dos etapas. En una primera fase, se publicó el Real Decreto-ley 14/2013, de 29 de noviembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de supervisión y solvencia de entidades financieras, que realizó una transposición parcial al derecho español de la Directiva 2013/36/UE y habilitó al Banco de España, en su disposición final quinta, para hacer uso de las opciones que se atribuyen a las autoridades competentes nacionales en el Reglamento UE nº 575/2013.

En uso de la habilitación conferida por ese real decreto-ley, el Banco de España aprobó la Circular 2/2014, de 31 de enero, sobre el ejercicio de diversas opciones regulatorias contenidas en el Reglamento (UE) nº 575/2013, que determinó las opciones nacionales elegidas, tanto de carácter permanente como transitorio, para su aplicación por las entidades de crédito a partir de la entrada en vigor de dicho reglamento en enero de 2014. Posteriormente, esa circular fue modificada, en cuanto al tratamiento de la deducción de los activos intangibles durante el periodo transitorio, por la Circular 3/2014, de 30 de julio, del Banco de España.

En una segunda fase, se promulgó la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, que sentó las bases de una transposición completa de la Directiva 2013/36/UE. Posteriormente, en febrero de 2015, se publicó el Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

Posteriormente, se ha publicado la Circular 2/2016 a 2 de febrero de 2016 sobre supervisión y solvencia, que completa la adaptación del ordenamiento jurídico español a la Directiva 2013/36/UE y al Reglamento (UE) nº 575/2013.



000222666

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Todo ello constituye la actual normativa en vigor que regula los recursos propios mínimos que han de mantener las entidades de crédito españolas, tanto a nivel individual como a nivel consolidado, y la forma en la que han de determinarse tales recursos propios, así como los distintos procesos de autoevaluación del capital que deben de realizar.

Corresponderá al Banco de España la función supervisora de los Establecimientos Financieros de Crédito, de conformidad con lo establecido por el título III la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, con las adaptaciones que, en su caso, reglamentariamente se determinen. Esta competencia se extenderá a cualquier oficina o centro, dentro o fuera del territorio español, y, en la medida en que el cumplimiento de las funciones encomendadas al Banco de España lo exija, a las sociedades que se integren en el grupo del Establecimiento Financiero de Crédito.

Finalmente de acuerdo con Real Decreto 309/2020, de 11 de febrero establece en su artículo 29 que a los establecimientos financieros de crédito y a los grupos consolidables de establecimientos financieros de crédito les resultará de aplicación el régimen en materia de solvencia previsto para las entidades de crédito en el título II de la Ley 10/2014, de 26 de junio, y en el título II del Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, en sus normas de desarrollo, con el alcance y las especialidades que se recogen en la Ley 5/2015, de 27 de abril, y en dicho real decreto.

Respecto de aquellos establecimientos financieros de crédito que tengan la condición de PYME, de conformidad con lo previsto en la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, sobre la definición de microempresas, pequeñas y medianas empresas, no resultará de aplicación lo previsto en relación con los colchones de conservación de capital y de capital antí ciclico específico regulados en los artículos 44 y 45 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, y su normativa de desarrollo.

La Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, sobre la definición de microempresas, pequeñas y medianas empresas establece lo siguiente en el artículo 2 de su Anexo:

- La categoría de microempresas, pequeñas y medianas empresas (PYME) está constituida por las empresas que ocupan a menos de 250 personas y cuyo volumen de negocios anual no excede de 50 millones de euros o cuyo balance general anual no excede de 43 millones de euros.
- En la categoría de las PYME, se define a una pequeña empresa como una empresa que ocupa a menos de 50 personas y cuyo volumen de negocios anual o cuyo balance general anual no supera los 10 millones de euros.
- En la categoría de las PYME, se define a una microempresa como una empresa que ocupa a menos de 10 personas y cuyo volumen de negocios anual o cuyo balance general anual no supera los 2 millones de euros.



000222667

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Por tanto, a cierre de 2021 a la Entidad le es aplicable el régimen en materia de solvencia previsto para las entidades de crédito en el título II de la Ley 10/2014, de 26 de junio, y en el título II del Real Decreto 84/2015, con las excepciones antes indicadas.

El día 11 de febrero de 2020 se aprobó el nuevo Real Decreto 309/2020, sobre el régimen jurídico de los establecimientos financieros de crédito y por el que se modifica, el Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, y el Real Decreto 84/2015, de 13 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito y que entró en vigor el 1 de julio de 2020.

En el ejercicio 2019, el Grupo UCI decidió adecuarse a los criterios definidos por EU CRR en lo relativo al cumplimiento del porcentaje del 2,5% de "capital conservation buffer".

El 16 de abril de 2019, UCI EFC España, realizó una transferencia de 32 millones de euros, con el objeto de dotar de un capital social a su sucursal en Portugal, todo ello de conformidad con el regulador local, y con el objetivo de mantener un nivel de solvencia suficiente de cara al desarrollo de su actividad crediticia en Portugal.

Por tanto, la Entidad considera los recursos propios y los requerimientos de recursos propios establecidos por la normativa anteriormente indicada como un elemento fundamental de su gestión de la Entidad, que afectan tanto a las decisiones de inversión, análisis de la viabilidad de operaciones, etc.

A continuación, se incluye un detalle, clasificando en recursos propios básicos y de segunda categoría, de los recursos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020, calculados de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 309/2020 que establecía que con carácter general, a los establecimientos financieros de crédito les sería de aplicación la normativa prudencial de las entidades de crédito, en particular el Reglamento 575/2013 de la Unión Europea (CRR).



000222668

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

	Miles de euros	
	2021	2020 (*)
Capital Computable	178.280	118.280
Reservas computables	265.623	318.615
Resultado del ejercicio	-	(25.163)
Otros RP básicos de acuerdo con la legislación nacional	26.423	40.301
Otras deducciones de los recursos propios básicos	(314.449)	(2.052)
RECURSOS PROPIOS BASICOS	155.877	449.981
Financiaciones subordinadas estándar e instrumentos similares	112.975	116.000
RECURSOS PROPIOS DE SEGUNDA CATEGORIA	112.975	116.000
RECURSOS PROPIOS COMPUTABLES	268.852	565.981
TOTAL, ACTIVOS MEDIOS PONDERADOS	5.523.391	5.204.200
TOTAL, REQUERIMIENTOS RECURSOS PROPIOS	579.957	546.441
SUPERÁVIT (+) / DÉFICIT (-) DE RECURSOS PROPIOS	(311.105)	19.540

(*) Cifras no reexpresadas

De acuerdo con lo anterior, al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 las ratios de solvencia serían:

	2021	2020
Sobre el capital ordinario - "Common Equity"	2,82%	8,65%
Sobre recursos propios básicos	2,82%	8,65%
Sobre recursos propios de segunda categoría	2,05%	2,23%
Sobre recursos propios totales	4,87%	10,88%

Es necesario mencionar que el pasado 3 de diciembre de 2021, la Sociedad había recibido del Banco de España el escrito que recogía las conclusiones de la misión de inspección llevada a cabo por el Banco en la Sociedad entre noviembre de 2020 y abril de 2021. En este escrito, el Banco de España requería que las exposiciones por las comisiones variables generadas por los fondos de titulización recibieran el tratamiento prudencial previsto en la letra b) del artículo 32.1 de la CRR, y por tanto fuesen deducidas en su totalidad del importe de los fondos propios de la Sociedad.



000222669

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Al cierre del ejercicio 2021, esta cantidad representaba 313,6 millones de euros. Tras esta deducción, en el cierre del ejercicio, los fondos propios contables de primera categoría de la Sociedad ascendían a 155,9 millones de euros sin incorporar el resultado del ejercicio, es decir un 2,82% de los activos ponderados por riesgo. Con la incorporación de los fondos propios de segunda categoría, 113 millones, el coeficiente de solvencia se establece en 4,87%. La deducción de la comisión variable supone por sí sola una reducción del coeficiente de solvencia del 5,68%, y es la causante del déficit de 311,1 millones de euros que presentó la Sociedad en su declaración de solvencia en el cierre 2021.

Tras la comunicación recibida del Pilar 2 del supervisor (Nota 10), el accionista único UCI, S.A. ha procedido a la capitalización de su filial Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C. mediante la emisión de nuevas acciones por importe de 322 millones de euros el 3 de marzo 2022, y una emisión de una nueva deuda subordinada, por importe de 45 millones de euros, el 24 de marzo. Tras estas operaciones, sin incorporar como recursos propios el resultado del ejercicio 2021, en base al importe estimado de comisión variable a finales de marzo 2022, y asumiendo de manera conservadora una estabilidad de los activos ponderados en riesgo, el coeficiente de solvencia estimado al cierre de marzo 2022 sería de 13,21%, y de 10,40% en base únicamente a los fondos propios de primera categoría. La incorporación del resultado 2021 situaría dichos coeficientes el 13,83% y 11,02% por lo que la Entidad cumpliría con los requerimientos de capital establecidos.

La cuantía y la rapidez de la recapitalización la Sociedad por su accionista único UCI, S.A., refleja a su vez implicitamente el compromiso de los propios accionistas de UCI, SA, de cara a la solvencia del Grupo UCI y de su principal componente, Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C.

6. INFORMACION POR SEGMENTO DE NEGOCIO E INFORMACIÓN ADICIONAL

a) Segmentación por líneas de negocio

El negocio fundamental de Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C. es el negocio hipotecario, sin que existan otras líneas de negocio significativas.

b) Segmentación por ámbito geográfico

La Entidad dispone de una Sucursal en Portugal (producción de 185 y 173 millones de euros a 31 de diciembre de 2021 y 2020 respectivamente) y en Grecia, finalizando esta última su actividad comercial en 2011, si bien ha concedido nuevos créditos hasta 2016, para financiar las ventas de algunos activos no corrientes mantenidos para la venta. La sucursal griega, fue cerrada a finales del primer trimestre de 2019, reasignándose sus activos a la matriz. El resto de la actividad es en territorio nacional.



000222670

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

La sucursal en Portugal tiene unos activos financieros a coste amortizado (préstamos y créditos) por importe de 1.195 y 1.176 millones de euros a 31 de diciembre de 2021 y 2020 respectivamente.

c) **Contratos de agencia**

Ni al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, ni en ningún momento durante los mismos, la Entidad ha mantenido en vigor "contratos de agencia" en la forma en la que éstos se contemplan en el artículo 22 del Real Decreto 1245/1995, de 14 de julio, del Ministerio de Economía y Hacienda.

d) **Coeficiente de reservas mínimas**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad está exenta de cumplir con este coeficiente al no captar fondos responsables del público.

e) **Participaciones en el capital de Entidades de crédito**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no poseía participación en el capital de otras entidades de crédito, nacionales o extranjeras, igual o superior al 5% de su capital o sus derechos de voto.

7. DEBER DE LEALTAD Y RETRIBUCIONES A LOS ADMINISTRADORES Y DEL PERSONAL CLAVE DE LA DIRECCIÓN DE LA ENTIDAD

Durante los ejercicios 2021 y 2020, los miembros del Consejo de Administración no han devengado importe alguno en concepto de dietas, ni la sociedad tiene contraída obligación alguna en materia de pensiones o pago de primas de seguros respecto de los miembros presentes o pasados del Consejo de Administración.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales, ni los miembros del Consejo de Administración de Unión Créditos Inmobiliarios, S.A. Establecimiento Financiero de Crédito ni las personas vinculadas a los mismos según se definen en el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad.

Remuneración del personal clave y de los consejeros en su calidad de directivos

Las retribuciones salariales percibidas en el ejercicio 2021 por los profesionales que componen el personal clave de la Entidad y los consejeros en su calidad de directivos, que forman un total de 21 personas, ascendieron a 2.782 miles de euros, correspondiendo todo a retribución fija (2.683 miles de euros en el ejercicio 2020).

No se han producido indemnizaciones por cese de personal clave en el ejercicio 2021 ni en el ejercicio 2020



000222671

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

A los efectos de los datos adjuntos se entiende por personal clave, las personas que reúnen los requisitos señalados en el apartado 1.e) de la Norma 62^a de la Circular 4/2017.

8. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL

La Entidad considera que ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medioambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo la normativa vigente al respecto. Durante los ejercicios 2021 y 2020, la Entidad no ha realizado inversiones significativas de carácter medioambiental ni ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y cargas de carácter medioambiental, ni considera que existan contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medioambiente.

9. HONORARIOS DE AUDITORIA

Los honorarios por la auditoría, incluidos en el epígrafe de "Otros gastos generales de administración" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta, han ascendido a 91,5 miles de euros (103 miles de euros en 2020 correspondientes a Mazars Auditores, S.L.). En los ejercicios 2021 y 2020, no se han prestado por el auditor u otras firmas de su red otros servicios distintos a los de auditoría de cuentas.

10. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES

El conflicto entre Rusia y Ucrania está provocando, entre otros efectos, un incremento del precio de determinadas materias primas y del coste de la energía, así como la activación de sanciones, embargos y restricciones hacia Rusia que afectan a la economía en general y a empresas con operaciones con y en Rusia específicamente. La medida en la que este conflicto bélico impactará en el negocio de la Entidad dependerá del desarrollo de acontecimientos futuros que no se pueden predecir fiablemente a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. En todo caso, a pesar de la incertidumbre existente, los Administradores de la Sociedad no esperan que esta situación pueda provocar incumplimiento de obligaciones contractuales relevantes por parte de la Entidad, ni que afecte tampoco al cumplimiento del principio contable de empresa en funcionamiento.

Adicionalmente en fechas posteriores al cierre del ejercicio, la Sociedad ha recibido el día 24 de enero de 2022 una comunicación de su supervisor el Banco de España en el marco del proceso SREP. Dicha comunicación establecía bajo el Pilar II un nivel P2R del 2% como complemento del nivel de solvencia requerido para la Sociedad que es un 10,5%, así como un 1% de nivel P2G adicional.

En consecuencia, la matriz UCI, S.A., accionista único de la Sociedad, ha suscrito el día 3 de marzo de 2022 una ampliación de capital de la Sociedad por 322 millones de euros, y ha suscrito una emisión de deuda subordinada de la Sociedad por 45 millones el día 24 de marzo de 2022.

Entre el 31 de diciembre de 2021 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha producido ningún hecho adicional a los indicados en los párrafos anteriores que afecten de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas de la Entidad.



000222672

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

11. PRINCIPIOS Y NORMAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN APLICADOS

Los principios y normas contables y criterios de valoración más significativos aplicados para la elaboración de las presentes cuentas anuales, se describen a continuación:

a) Principio del devengo

Las presentes cuentas anuales, salvo, en su caso, en lo relacionado con los Estados de flujos de efectivo, se han elaborado en función de la corriente real de bienes y servicios, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro.

b) Otros principios generales

Las cuentas anuales se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, aunque modificado por los activos y pasivos financieros (incluidos derivados) a valor razonable.

La preparación de las cuentas anuales exige el uso de ciertas estimaciones contables. Asimismo, exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Entidad. Dichas estimaciones pueden afectar al importe de los activos y pasivos y al desglose de los activos y pasivos contingentes a la fecha de las cuentas anuales y el importe de los ingresos y gastos durante el período de las cuentas anuales. Aunque las estimaciones están basadas en el mejor conocimiento de la Dirección de las circunstancias actuales y previsibles, los resultados finales podrían diferir de estas estimaciones.

Principio de empresa en funcionamiento

En la elaboración de las cuentas anuales se ha considerado que la gestión de la Sociedad continuará en el futuro previsible. Por tanto, la aplicación de las normas contables no está encaminada a determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial ni el importe resultante en caso de su liquidación. Asimismo, los Administradores de la Sociedad consideran que el Accionista Único (UCI, S.A.) va a continuar prestando a la Sociedad el apoyo financiero necesario para que pueda seguir desarrollando su actividad con normalidad en el futuro.

c) Derivados financieros

Los Derivados financieros son instrumentos que, además de proporcionar una pérdida o una ganancia, pueden permitir, bajo determinadas condiciones, compensar la totalidad o parte de los riesgos de crédito y/o de mercado asociados a saldos y transacciones, utilizando como elementos subyacentes tipos de interés, determinados índices, los precios de algunos valores, los tipos de cambio cruzado de distintas monedas u otras referencias similares. La Entidad utiliza Derivados financieros negociados bilateralmente con la contraparte fuera de mercados organizados (OTC).



000222673

1/

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Los Derivados financieros son utilizados para negociar con clientes que los solicitan, para la gestión de los riesgos de las posiciones propias de la Entidad (derivados de cobertura) o para beneficiarse de los cambios en los precios de los mismos. Los Derivados financieros que no pueden ser considerados de cobertura se consideran como derivados de negociación. Las condiciones para que un Derivado financiero pueda ser considerado como de cobertura son las siguientes:

- i) El Derivado financiero debe cubrir el riesgo de variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones del tipo de interés y/o del tipo de cambio (cobertura de valores razonables), el riesgo de alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones previstas altamente probables (cobertura de flujos de efectivo) o el riesgo de la inversión neta en un negocio en el extranjero (cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero).
- ii) El Derivado financiero debe eliminar eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura. Por tanto, tener eficacia prospectiva, eficacia en el momento de contratación de la cobertura en condiciones normales, y eficacia retrospectiva, evidencia suficiente de que la eficacia de la cobertura se mantendrá durante toda la vida del elemento o posición cubierto.

La eficacia de la cobertura de los derivados definidos como de cobertura, queda debidamente documentada por medio de los test de efectividad, que es la herramienta que prueba que las diferencias producidas por las variaciones de precios de mercado entre el elemento cubierto y su cobertura se mantiene en parámetros razonables a lo largo de la vida de las operaciones, cumpliendo así las previsiones establecidas en el momento de la contratación.

Si esto no es así en algún momento, todas las operaciones asociadas en el grupo de cobertura pasarían a ser de negociación y reclasificadas debidamente en el balance.

- iii) Se documenta adecuadamente en los propios test de efectividad, que la contratación del Derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz, siempre que esta forma sea coherente con la gestión de los riesgos propios que lleva a cabo la Entidad.

Las coberturas se pueden aplicar a elementos o saldos individuales o a carteras de activos y pasivos financieros. En este último caso, el conjunto de los activos o pasivos financieros a cubrir debe compartir el mismo tipo de riesgo, entendiéndose que se cumple cuando la sensibilidad al cambio de tipo de interés de los elementos individuales cubiertos es similar. Se considera que la cobertura es altamente eficaz cuando se espera, tanto prospectiva como retrospectivamente, al inicio y durante toda su vida, que los cambios de efectivo en la partida cubierta que es atribuible al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura. Se considera que una cobertura es altamente eficaz cuando los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80% al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.



000222674

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

La Entidad utiliza normalmente swaps de tipos de interés y Call Money Swaps para cubrirse de las variaciones de tipos de interés, fundamentalmente con los dos accionistas de UCI S.A., sociedad dominante de la sociedad.

Las coberturas se realizan por grupos homogéneos con un derivado por cada operación o grupo de operaciones cubierto, y con las mismas condiciones de referencia y plazo que el elemento cubierto.

d) Definiciones y clasificación de los instrumentos financieros

i. Definiciones

Un "instrumento financiero" es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad.

Un "instrumento de capital" es un negocio jurídico que evidencia una participación residual en los activos de la entidad que lo emite una vez deducidos todos sus pasivos.

Un "derivado financiero" es un instrumento financiero cuyo valor cambia como respuesta a los cambios en una variable observable de mercado (tal como un tipo de interés, de cambio, el precio de un instrumento financiero o un índice de mercado, incluyendo las calificaciones crediticias), cuya inversión inicial es muy pequeña en relación a otros instrumentos financieros con respuesta similar a los cambios en las condiciones de mercado y que se liquida, generalmente, en una fecha futura.

Los "instrumentos financieros híbridos" son contratos que incluyen simultáneamente un contrato principal diferente de un derivado junto con un derivado financiero, denominado derivado implícito, que no es individualmente transferible y que tiene el efecto de que algunos de los flujos de efectivo del contrato híbrido varían de la misma manera que lo haría el derivado implícito considerado aisladamente.

Los instrumentos financieros compuestos son contratos que para su emisor generan simultáneamente un pasivo financiero y un instrumento de capital propio (como, por ejemplo, las obligaciones convertibles que otorgan a su tenedor el derecho a convertirlas en instrumentos de patrimonio de la entidad emisora).

Las operaciones señaladas a continuación no se tratan, a efectos contables, como instrumentos financieros:

- Las participaciones en entidades dependientes.
- Los derechos y obligaciones surgidos como consecuencia de planes de prestaciones para los empleados.



000222675

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

ii. Clasificación de los activos financieros a efectos de valoración

Los activos financieros se presentan agrupados, dentro de las diferentes categorías en las que se clasifican a efectos de su gestión y valoración, salvo que deban presentarse como "Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta", o correspondan a "Efectivo, saldos en efectivo en bancos centrales y otros depósitos a la vista", "Derivados – contabilidad de coberturas", "Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global", o "Inversiones en dependientes, negocios conjuntos y asociadas" en cuyo caso, se muestran de forma independiente.

El criterio de clasificación de los activos financieros depende tanto del modelo de negocio para su gestión como de las características de sus flujos contractuales.

Los modelos de negocio de la Sociedad hacen referencia a la forma en que ésta gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo.

Para la definición de los mismos, la Sociedad tiene en cuenta los siguientes factores:

- Cómo se evalúan e informa al respecto al personal clave de la gerencia sobre el rendimiento del modelo de negocio y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio.
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos.
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio.
- La frecuencia y el volumen de ventas en ejercicios anteriores, así como las expectativas de ventas futuras.

El análisis de las características de los flujos contractuales de los activos financieros requiere la evaluación de la congruencia de dichos flujos con un acuerdo básico de préstamo. Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente cumplen este requisito.

En base a lo anterior, el activo se puede medir a coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado global o a valor razonable con cambios en el resultado del periodo. La Circular 4/2019, de 26 de noviembre, del Banco de España establece además la opción de designar un instrumento a valor razonable con cambios en resultados bajo ciertas condiciones. La Sociedad utiliza los siguientes criterios para la clasificación de instrumentos de deuda:



000222676

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

- Coste amortizado: instrumentos financieros bajo un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de principal e intereses, sobre los que no existen ventas significativas no justificadas y el valor razonable no es un elemento clave en la gestión de estos activos y las condiciones contractuales dan lugar a flujos de efectivo en fechas específicas, que son solamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente. En este sentido, se consideran ventas no justificadas aquellas distintas a las relacionadas con un aumento del riesgo de crédito del activo, necesidades de financiación no previstas (escenarios de estrés de liquidez). Adicionalmente, las características de sus flujos contractuales representan sustancialmente un "acuerdo básico de financiación".
- Valor razonable con cambios en otro resultado global: instrumentos financieros englobados en un modelo de negocio cuyo objetivo se alcanza a través del cobro de los flujos de principal e intereses y la venta de dichos activos, siendo el valor razonable un elemento clave en la gestión de estos activos. Adicionalmente, las características de sus flujos contractuales representan sustancialmente un "acuerdo básico de financiación".
- Valor razonable con cambios en el resultado del periodo: instrumentos financieros incluidos en un modelo de negocio cuyo objetivo no se alcanza a través de los mencionados anteriormente, siendo el valor razonable un elemento clave en la gestión de estos activos, e instrumentos financieros cuyas características de sus flujos contractuales no representan sustancialmente un "acuerdo básico de financiación". En este apartado se englobarían las carteras clasificadas en los epígrafes de "Activos financieros mantenidos para negociar", "Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados" y "Activos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados".

Los instrumentos de capital se contabilizan bajo Circular 4/2017 de Banco de España a valor razonable con cambios en el resultado salvo que la entidad opte, en el caso de activos que no sean de trading, por clasificarlos de manera irrevocable a valor razonable con cambios en otro resultado global.

iii. Clasificación de los activos financieros a efectos de presentación

Los activos financieros se incluyen, a efectos de presentación, según su naturaleza en el balance, en caso de existir, en las siguientes categorías:

- Efectivo, saldos en efectivo en bancos centrales y otros depósitos a la vista: saldos en efectivo y saldos deudores con disponibilidad inmediata con origen en depósitos mantenidos en Banco de España y en otros bancos centrales.
- Derivados: incluye, en su caso, el valor razonable, a favor de la Sociedad, de los derivados financieros que no formen parte de las coberturas contables.
- Instrumentos de patrimonio: instrumentos financieros emitidos por otras entidades, tales como acciones y cuotas participativas, que tienen la naturaleza de instrumentos de patrimonio para el emisor, salvo que se trate de participaciones en entidades asociadas o multigrupo.



000222677

1/V

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

- Valores representativos de deuda: obligaciones y demás valores que reconozcan una deuda para su emisor, que devengen una remuneración consistente en un interés, y que están instrumentados en títulos o en anotaciones en cuenta.
- Préstamos y anticipos: saldos deudores de los créditos o préstamos concedidos por la Sociedad, así como, en su caso, otros saldos deudores de naturaleza financiera a favor de la Sociedad, tales como saldos deudores de cuentas bancarias mantenidas en otras entidades, cuentas a plazo, adquisiciones temporales de activos, cheques a cargo de entidades de crédito, saldos pendientes de cobro de las cámaras y organismos liquidadores por operaciones en bolsa y mercados organizados, las fianzas dadas en efectivo, los dividendos devengados a favor de la Sociedad pendientes de cobro, las comisiones por garantías financieras pendientes de cobro y los saldos deudores por transacciones que no tengan su origen en operaciones y servicios bancarios como el cobro de alquileres y similares. Se clasifican en función del sector institucional al que pertenezca el deudor en:
- Bancos centrales: créditos de cualquier naturaleza a nombre de Bancos centrales.
 - Entidades de crédito: créditos de cualquier naturaleza a nombre de entidades de crédito, incluidos los depósitos y operaciones del mercado monetario, a nombre de entidades de crédito.
 - Clientela: recoge los restantes saldos deudores de todos los créditos o préstamos concedidos por la Sociedad a clientes.
- Derivados – contabilidad de coberturas: capítulo de contrapartida de los importes abonados a la cuenta de pérdidas y ganancias con origen en la valoración de las carteras de instrumentos financieros que se encuentran eficazmente cubiertos del riesgo de tipo de interés mediante derivados de cobertura de valor razonable.

iv. Clasificación de los pasivos financieros a efectos de presentación

Los pasivos financieros se presentan agrupados dentro de las diferentes categorías en las que se clasifican a efectos de su gestión y valoración, salvo que deban presentarse como "Derivados – contabilidad de coberturas", que se muestran de forma independiente.

Los pasivos financieros se incluyen, a efectos de su valoración, en alguna de las siguientes carteras:

- Pasivos financieros mantenidos para negociar (a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias): Pasivos financieros emitidos con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten sus precios, los derivados financieros que no se consideran de cobertura contable, y los pasivos financieros originados por la venta en firme de activos financieros adquiridos temporalmente o recibidos en préstamo (posiciones cortas).



000222678

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

- Pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados: Se incluyen pasivos financieros en esta categoría cuando se obtenga información más relevante bien porque con ello se eliminan o reducen significativamente inconsistencias en el reconocimiento o valoración (también denominadas asimetrías contables) que surgirían en la valoración de activos o pasivos o por el reconocimiento de sus ganancias o pérdidas con diferentes criterios, bien porque que exista un grupo de pasivos financieros, o de activos y pasivos financieros, y se gestionen y su rendimiento se evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilite información de dicho grupo también sobre la base de valor razonable al personal clave de la dirección de la Sociedad. Los pasivos sólo podrán incluirse en esta cartera en la fecha de emisión.
- Pasivos financieros a coste amortizado: pasivos financieros que no se incluyen en la categoría anterior y que responden a las actividades típicas de captación de fondos de las entidades financieras, cualquiera que sea su forma de instrumentalización y su plazo de vencimiento.

Tanto a 31 de diciembre de 2021, como a 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no ha mantenido pasivos financieros que, en aplicación de la normativa aplicable, debiesen clasificarse en ninguna otra categoría.

v. Clasificación de los pasivos financieros a efectos de presentación

Los pasivos financieros se incluyen, a efectos de presentación, según su naturaleza en el balance, en las siguientes categorías, en caso de existir:

- Derivados: incluye el valor razonable, con saldo desfavorable para la Sociedad, de los derivados que no forman parte de coberturas contables.
- Depósitos: incluye los importes de los saldos reembolsables recibidos en efectivo por la entidad, salvo los instrumentados como valores negociables y los que tengan naturaleza de pasivo subordinado. También incluye, en su caso, las fianzas y las consignaciones en efectivo recibidas cuyo importe se pueda invertir libremente.

Los depósitos se clasifican en función del sector institucional al que pertenece el acreedor en:

- Bancos centrales: depósitos de cualquier naturaleza incluidos los créditos recibidos y operaciones del mercado monetario, recibidos del Banco de España u otros bancos centrales.
- Entidades de crédito: depósitos de cualquier naturaleza, incluidos los créditos recibidos y operaciones del mercado monetario a nombre de entidades de crédito.
- Clientela: Recoge los restantes depósitos, incluido el importe de las operaciones del mercado monetario realizadas a través de entidades de contrapartida central.



000222679

1/V

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

- Valores representativos de deuda emitidos: incluye el importe de las obligaciones y demás deudas representadas por valores negociables, distintos de los que tengan naturaleza de pasivos subordinados. En esta categoría se incluye, en su caso, el componente que tenga la consideración de pasivo financiero de los valores emitidos que sean instrumentos financieros compuestos.
- Otros pasivos financieros: incluye el importe de las obligaciones a pagar con naturaleza de pasivos financieros no incluidas en otras partidas.
- Derivados – contabilidad de coberturas: incluye el valor razonable, en contra de la Sociedad, de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura en coberturas contables.
- Posiciones cortas: importe de los pasivos financieros originados por la venta en firme de valores recibidos en préstamos de recompra inversa, en préstamos de valores o en garantía con derecho de venta.

e) Valoración y registro de resultados de los activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se registran, inicialmente, por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción. Para los instrumentos no valorados por su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, dicho valor razonable inicial se ajusta con los costes de transacción para el caso de los pasivos financieros, que sean directamente atribuibles a la emisión o contratación del pasivo financiero; y por el importe de las comisiones y de los costes de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o contratación del activo financiero. Posteriormente, y con ocasión de cada cierre contable, se procede a valorarlos de acuerdo con los siguientes criterios:

Valoración de los activos financieros

Los activos financieros, excepto los Préstamos y partidas a cobrar y los Instrumentos de Patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse de forma suficientemente objetiva (así como los derivados financieros que tengan como activo subyacente a estos instrumentos de capital y se liquiden mediante entrega de los mismos), en caso de existir, se valoran a su "valor razonable" en cada fecha de balance, sin deducir ningún coste de transacción por su venta.

Se entiende por "valor razonable" de un instrumento financiero, en una fecha dada, el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir un pasivo mediante una transacción ordenada entre partes interesadas debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado activo, transparente y profundo ("precio de cotización" o "precio de mercado").



000222680

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Cuando no existe precio de mercado para un determinado instrumento financiero, para estimar su valor razonable se recurre al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos y, en su defecto, a modelos de valoración suficientemente contrastados por la comunidad financiera, teniendo en consideración las peculiaridades específicas del instrumento a valorar y, muy especialmente, los distintos tipos de riesgo que el instrumento lleva asociados.

Los derivados se registran en el balance por su valor razonable desde su fecha de contratación. Si su valor razonable es positivo se registra como un activo y si es negativo, como un pasivo. En la fecha de contratación se entiende que, salvo prueba en contrario, su valor razonable es igual al precio de la transacción. Los cambios en el valor razonable de los derivados de negociación desde la fecha de su contratación se registran con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias. Concretamente, el valor razonable de los derivados financieros estándar negociados en mercados organizados incluidos en las carteras de negociación se asimila a su cotización diaria y si, por razones excepcionales, no se puede establecer su cotización en una fecha dada, se recurre a métodos similares a los utilizados para valorar los derivados no contratados en mercados organizados.

Por su parte, el valor razonable de los derivados no contratados en mercados organizados se asimila a la suma de los flujos de caja futuros con origen en el instrumento, descontados a la fecha de la valoración ("valor actual" o "cierra teórico"), utilizando en el proceso de valoración métodos reconocidos por los mercados financieros, como el del "valor actual neto" o modelos de determinación de precios de opciones, entre otros.

Los saldos de valores representativos de deuda y préstamos y anticipos bajo un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de principal e intereses se valoran a su coste amortizado, siempre que cumplan el test "SPPI" (Solely Payments of Principal and Interest), utilizándose en su determinación el método del tipo de interés efectivo. Por coste amortizado se entiende el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero corregido (en más o en menos, según sea el caso) por los reembolsos de principal y la parte imputada sistemáticamente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento. En el caso de los activos financieros, el coste amortizado incluye, además, las correcciones a su valor motivadas por el deterioro. En los préstamos y anticipos cubiertos en operaciones de cobertura de valor razonable se registran aquellas variaciones que se produzcan en su valor razonable relacionadas con el riesgo o con los riesgos cubiertos en dichas operaciones de cobertura.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor inicial de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones y costes de transacción que, por su naturaleza, formen parte de su rendimiento financiero. En los instrumentos financieros a tipo de interés variable, el tipo de interés efectivo coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.



000222681

11/11

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Los instrumentos de patrimonio y contratos relacionados con esos instrumentos deben medirse al valor razonable. No obstante, en determinadas circunstancias concretas la Sociedad estima que el coste es una estimación adecuada del valor razonable. Ese puede ser el caso si la información disponible reciente es insuficiente para medir dicho valor razonable, o si existe un rango amplio de mediciones posibles del valor razonable y el coste representa la mejor estimación del valor razonable dentro de ese rango.

Los importes por los que figuran registrados los activos financieros representan, en todos los aspectos significativos, el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito de la Sociedad en cada fecha de presentación de los estados financieros.

Valoración posterior de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se valoran generalmente a su coste amortizado, tal y como éste ha sido definido anteriormente, excepto los incluidos en los capítulos Pasivos financieros mantenidos para negociar, Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y los pasivos financieros designados como partidas cubiertas en coberturas de valor razonable (o como instrumentos de cobertura) cuyo valor contable se modifica por las variaciones que se produzcan en su valor razonable relacionadas con el riesgo o con los riesgos cubiertos en dichas operaciones de cobertura. Los cambios en el riesgo crediticio derivado de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados se registrarán en Otro resultado global acumulado, salvo que generen o aumenten una asimetría contable, en cuyo caso, las variaciones del valor razonable del pasivo financiero por todos sus conceptos se registrarán en la cuenta de resultados.

Registro de resultados

Como norma general, las variaciones del valor en libros de los activos y pasivos financieros se registran con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias; diferenciándose entre las que tienen su origen en el devengo de intereses y conceptos asimilados (que se registran en los epígrafes Ingresos por intereses o Gastos por intereses, según proceda); y las que correspondan a otras causas.

Estas últimas se registran, por su importe neto, en el epígrafe de ganancias o pérdidas por activos o pasivos financieros



000222682

WV

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Los ajustes por cambios en el valor razonable con origen en:

- Los Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global acumulado se registran transitoriamente, en el caso de los instrumentos de deuda en Otro resultado global acumulado – Elementos que pueden reclasificarse en resultados – Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global, mientras que en el caso de los instrumentos de patrimonio se registran en Otro resultado global acumulado – Elementos que no se reclasificarán en resultados – Cambios del valor razonable de los instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global. Las diferencias de cambio de los instrumentos de deuda valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global acumulado se reconocen en el capítulo Diferencias de cambio, netas de la cuenta de pérdidas y ganancias. Las diferencias en cambio de instrumentos de patrimonio, en los cuales se ha elegido la opción de irrevocablemente, de valorarse a valor razonable con cambios en otro resultado global acumulado se reconocen el capítulo Otro resultado global acumulado – Elementos que no se reclasificarán en resultados – Cambios del valor razonable de los instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global.
- Las partidas cargadas o abonadas a los epígrafes de patrimonio Otro resultado global acumulado – Elementos que pueden reclasificarse en resultados – Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global y Otro resultado global acumulado – Elementos que pueden reclasificarse en resultados – Conversión en divisas permanecen formando parte del patrimonio neto de la Sociedad hasta tanto no se produce el deterioro o la baja en el balance consolidado del activo en el que tienen su origen, en cuyo momento se cancelan contra la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- Las plusvalías no realizadas de los activos clasificados como Activos no corrientes mantenidos para la venta por formar parte de un grupo de disposición o de una operación interrumpida se registran con contrapartida en el epígrafe de patrimonio Otro resultado global acumulado – Elementos que pueden reclasificarse en resultados – Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta.

f) Transferencias de activos y baja del balance de los activos y pasivos financieros

El tratamiento contable de las transferencias de activos financieros está condicionado por el grado y la forma en que se traspasan a terceros los riesgos y beneficios asociados a los activos que se transfieren:



000222683

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

1. Si los riesgos y beneficios se traspasan sustancialmente a terceros -caso de las ventas incondicionales, de las ventas con pacto de recompra por su valor razonable en la fecha de la recompra, de las ventas de activos financieros con una opción de compra adquirida o de venta emitida profundamente fuera del dinero, de las titulizaciones de activos en las que el cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de mejora crediticia a los nuevos titulares y otros casos similares-, el activo financiero transferido se da de baja del balance, reconociendo, simultáneamente, cualquier derecho u obligación retenido o creado como consecuencia de la transferencia.
2. Si se retienen sustancialmente los riesgos y beneficios asociados al activo financiero transferido - caso de las ventas de activos financieros con pacto de recompra por un precio fijo o por el precio de venta más un interés, de los contratos de préstamo de valores en los que el prestatario tiene la obligación de devolver los mismos o similares activos, en el caso de titulizaciones de activos en los que el cedente mantiene algún tipo de financiación subordinada u otorga algún tipo de mejora crediticia a los nuevos titulares que supone asumir sustancialmente el riesgo de crédito y otros casos análogos-, el activo financiero transferido no se da de baja del balance y se continúa valorando con los mismos criterios utilizados antes de la transferencia. Por el contrario, se reconocen contablemente:
 - Un pasivo financiero asociado por un importe igual al de la contraprestación recibida, que se valora, con carácter general, posteriormente a su coste amortizado.
 - Tanto los ingresos del activo financiero transferido (pero no dado de baja) como los gastos del nuevo pasivo financiero.
3. Si ni se transfieren ni se retienen sustancialmente los riesgos y beneficios asociados al activo financiero transferido - caso de las ventas de activos financieros con una opción de compra adquirida o de venta emitida que no están profundamente dentro ni fuera de dinero, de las titulizaciones en las que el cedente asume una financiación subordinada u otro tipo de mejoras crediticias por una parte del riesgo del activo transferido y otros casos semejantes-, se distingue entre:
 - Si la entidad cedente no retiene el control del activo financiero transferido: se da de baja del balance y se reconoce cualquier derecho u obligación retenido o creado como consecuencia de la transferencia.
 - Si la entidad cedente retiene el control del activo financiero transferido: continúa registrándolo en el balance por un importe igual a su exposición a los cambios de valor que pueda experimentar y reconoce un pasivo financiero asociado al activo financiero transferido. El importe neto del activo transferido y del pasivo asociado será el coste amortizado de los derechos y obligaciones retenidos, si el activo transferido se mide por su coste amortizado, o el valor razonable de los derechos y obligaciones retenidos, si el activo transferido se mide por su valor razonable.



000222684

1/V

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

De acuerdo con lo anterior, los activos financieros sólo se dan de baja del balance cuando se han extinguido los derechos sobre los flujos de efectivo que generan o cuando se han transferido sustancialmente a terceros los riesgos y beneficios que llevan implícitos. De forma similar, los pasivos financieros sólo se dan de baja del balance cuando se han extinguido las obligaciones que generan o cuando, en su caso, se adquieren por parte de la Sociedad (bien sea con la intención de cancelarlos, bien con la intención de recolocarlos de nuevo).

Durante el ejercicio 2021 y 2020 la Sociedad no ha realizado transferencias de instrumentos financieros que hayan supuesto su baja del balance.

g) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, es decir, de presentación en el balance de situación por su importe neto, sólo cuando la entidad tiene tanto el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos, como la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, no hay activos ni pasivos financieros por importes significativos que hayan sido objeto de compensación en el balance a dicha fecha.

h) Deterioro del valor de los activos financieros

Definición:

La Sociedad asocia una corrección por deterioro de valor a los activos financieros valorados a coste amortizado, a los instrumentos de deuda valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global, a los cobros por arrendamientos, así como a los compromisos y garantías concedidas no valoradas a valor razonable.

La corrección por deterioro de valor por pérdidas crediticias esperadas se constituye con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se manifiesta su deterioro. En caso de producirse, las recuperaciones de las pérdidas crediticias por deterioro de valor previamente registradas se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en el que el deterioro deja de existir o se reduce.

En el caso de activos financieros con deterioro de valor crediticio originados o comprados, la Sociedad solo reconocerá en la fecha de presentación los cambios acumulados en las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo desde el reconocimiento inicial como una corrección de valor por pérdidas. En el caso de los activos medidos a valor razonable con cambios en otro resultado global, se refleja la parte de los cambios en el valor razonable debido a pérdidas crediticias esperadas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce la variación, reflejando el resto de la valoración en otro resultado global.



000222685

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

En general, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben recuperar de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que se esperan recibir descontados a la tasa de interés efectiva original. En el caso de los activos financieros comprados u originados con deterioro crediticio, dicha diferencia se descuenta utilizando la tasa de interés efectiva ajustada por su calidad crediticia.

En función de la clasificación de los instrumentos financieros, que se menciona en siguientes apartados, las pérdidas crediticias esperadas podrán ser a 12 meses o durante el tiempo de vida del instrumento financiero:

- Pérdidas crediticias esperadas a 12 meses: son la parte de las pérdidas crediticias esperadas que proceden de potenciales sucesos de default, tal y como se define en siguientes apartados, que se estime puedan ocurrir dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte. Estas pérdidas se asociarán a los activos financieros clasificados como "riesgo normal" de acuerdo a lo definido en siguientes apartados.
- Pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del instrumento financiero: son las pérdidas crediticias esperadas que proceden de potenciales sucesos de default que se estime puedan ocurrir durante toda la vida de la operación. Estas pérdidas se asocian a los activos financieros clasificados como "riesgo normal en vigilancia especial" o "riesgo dudoso".

A efectos de la estimación de la vida esperada de un instrumento financiero se han tenido en cuenta todos los términos contractuales (p.e. pagos anticipados, duración, opciones de compra, etc.), siendo el periodo contractual (incluyendo opciones de ampliación) el periodo máximo a considerar para medir las pérdidas crediticias esperadas. En el caso de instrumentos financieros con vencimiento contractual no definido y con componente de saldo disponible, la vida esperada se estima mediante análisis cuantitativos para determinar el periodo durante el cual la entidad está expuesta al riesgo de crédito considerando también la eficacia de las prácticas de gestión que mitiguen dicha exposición (p.e. capacidad de cancelar unilateralmente dichos instrumentos financieros, etc.).

Los saldos correspondientes a activos deteriorados se mantienen en balance, en su totalidad, hasta que la recuperación de dichos importes sea considerada por la Sociedad remota.

La Sociedad considera remota la recuperación cuando el acreditado sufre un deterioro notorio e irrecuperable de su solvencia, cuando se haya declarado la fase de liquidación del concurso de acreedores o cuando hayan pasado más de 48 meses desde su clasificación como dudoso por razón de morosidad y no cuenta con garantía hipotecaria.

En el momento en que se considera remota la recuperación de un activo financiero, éste se da de baja del balance junto con su provisión, sin perjuicio de las actuaciones que la Sociedad pueda llevar a cabo para intentar conseguir su cobro hasta tanto no se hayan extinguido definitivamente sus derechos, sea por prescripción, condonación u otras causas.



000222686

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Clasificación de los instrumentos financieros

A efectos del cálculo de la corrección por deterioro de valor, y de acuerdo con sus políticas internas, la Sociedad clasifica sus instrumentos financieros (activo financiero, riesgo o compromiso contingente) medidos a coste amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral en una de las siguientes categorías:

- Riesgo Normal ("Fase 1"): comprende todos los instrumentos que no cumplen los requisitos para ser clasificados en el resto de categorías.
- Riesgo Normal en Vigilancia Especial ("Fase 2"): comprende todos los instrumentos que, sin cumplir los criterios para clasificarse como riesgo dudoso o fallido, presentan aumentos significativos del riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial.

A efectos de determinar si un instrumento financiero ha visto incrementado su riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, procediendo su clasificación en Stage 2, la Sociedad considera los criterios cualitativos, no utilizando a la fecha de cierre criterios cuantitativos.

La Sociedad utiliza diversos indicadores que están alineados con los empleados por la Sociedad en la gestión ordinaria del riesgo de crédito (p.e. las posiciones irregulares de más de 30 días y las refinanciaciones). La Sociedad ha definido dichos indicadores cualitativos, para cada una de sus carteras, en función de las particularidades y prácticas ordinarias de gestión en línea con las políticas actualmente en vigor. El uso de estos criterios cualitativos se complementa con la utilización de un experimentado juicio experto, sometido en su caso al gobierno adecuado.

- Riesgo Dudoso ("Fase 3"): comprende los instrumentos financieros, vencidos o no, en los que, sin concurrir las circunstancias para clasificarlos en la categoría de riesgo fallido, se presenten dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) por el cliente en los términos pactados contractualmente. Igualmente, se consideran en Fase 3 las exposiciones fuera de balance cuyo pago sea probable y su recuperación dudosa. Dentro de esta categoría se diferencian dos situaciones:
 - o Riesgo dudoso por razón de la morosidad: instrumentos financieros, cualesquiera que sean su titular y garantía, que tengan algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de 90 días de antigüedad. También, se consideran en esta categoría los importes de todas las operaciones de un cliente cuando las operaciones con importes vencidos con más de 90 días de antigüedad sean superiores al 20 % de los importes pendientes de cobro.

Estos instrumentos se podrán reclasificar a otras categorías si, como consecuencia del cobro de parte de los importes vencidos, desaparecen las causas que motivaron su clasificación en esta categoría y el cliente no tiene importes vencidos con más de 90 días de antigüedad en otras operaciones.



000222687

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

- Riesgo dudoso por razones distintas de la morosidad: en esta categoría se incluyen las operaciones de recuperación dudosa que no presentan algún importe vencido con más de 90 días de antigüedad.

La Sociedad considera que una operación es dudosa por razones distintas de la morosidad cuando haya ocurrido un evento, o varios eventos combinados, con un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados de la operación.

Estas operaciones se podrán reclasificar a otras categorías si, como consecuencia de un estudio individualizado, desaparecen las dudas razonables sobre su reembolso total en los términos pactados contractualmente y no existen importes vencidos con más de 90 días de antigüedad.

- Riesgo Fallido: comprende todos los activos financieros, o la parte de estos, para los que después de un análisis individualizado se considera remota su recuperación debido a un deterioro notorio e irrecuperable de su solvencia.

En todo caso, salvo que se trate de operaciones con garantías reales que cubran más del 10% del importe de la operación, en general la Sociedad considera como de recuperación remota: las operaciones de titulares que se encuentren en la fase de liquidación del concurso de acreedores y las operaciones dudosas por razón de la morosidad que tengan una antigüedad en esta categoría superior a 4 años.

Los saldos correspondientes a un activo financiero se mantienen en balance hasta que sean considerados como "riesgo fallido", bien sea la totalidad de dicho activo financieros o una parte de éste, y se proceda a su baja en balance.

En el caso de operaciones que sólo han sido parcialmente dadas de baja en el activo, por motivo de quitas o por considerar irrecuperable una parte del importe total, el importe remanente deberá quedar clasificado íntegramente en la categoría de "riesgo dudoso", salvo excepciones debidamente justificadas.

La clasificación de un activo financiero, o una parte de este, como "riesgo fallido" no implica la interrupción de las negociaciones y actuaciones legales para recuperar su importe.

De acuerdo con las modificaciones que introduce la Circular 3/2020, de 11 de junio, del Banco de España, las operaciones crediticias reestructuradas, refinanciadas o de refinanciación no tendrán que clasificarse forzosamente como riesgo normal en vigilancia especial cuando no corresponda su clasificación como riesgo dudoso. Es decir, estas operaciones podrán continuar clasificadas como riesgo normal en la fecha de refinanciación o reestructuración siempre que la entidad justifique no haber identificado un aumento significativo del riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Asimismo, las operaciones de este tipo que estén en la categoría de riesgo normal en vigilancia especial podrían reclasificarse a riesgo normal siempre que se haya revertido el incremento significativo del riesgo de crédito.



000222688

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

No obstante, deberán permanecer identificadas como reestructuradas, refinanciadas o de refinanciación hasta que concluya el periodo de prueba mínimo de dos años durante el que el titular debe demostrar un buen comportamiento de pago.

Cálculo de la corrección por deterioro de valor

La Sociedad cuenta con políticas, métodos y procedimientos para la cobertura de su riesgo de crédito, tanto por la insolvencia atribuible a las contrapartes como por su residencia en un determinado país. Dichas políticas, métodos y procedimientos son aplicados en la concesión, estudio y documentación de los activos financieros, riesgos y compromisos contingentes, así como en la identificación de su deterioro y en el cálculo de los importes necesarios para la cobertura de su riesgo de crédito.

El modelo de deterioro de activos de la Circular 4/2017 de Banco de España y posteriores modificaciones, aplica a los instrumentos financieros valorados a coste amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado global, a los cobros por arrendamientos, así como a los compromisos y garantías concedidas no valoradas a valor razonable.

La corrección por deterioro de valor representa la mejor estimación de las pérdidas crediticias esperadas del instrumento financiero a fecha del balance, tanto individual como colectivamente:

- Individualmente: a efectos de llevar a cabo las estimaciones de provisiones por riesgo de crédito por insolvencias de un instrumento financiero, la Sociedad lleva a cabo una estimación individualizada de las pérdidas crediticias esperadas de aquellos instrumentos financieros que sean considerados significativos y con información suficiente para realizar dicho cálculo.

La estimación individualizada de la corrección por deterioro de valor del activo financiero es igual a la diferencia entre el importe en libros bruto de la operación y el valor de la estimación de los flujos de efectivo que se espera cobrar descontados utilizando el tipo de interés efectivo original de la operación. La estimación de dichos flujos de efectivo considera toda la información disponible del activo financiero, así como las garantías eficaces asociadas a dicho activo.

- Colectivamente: la entidad estima las pérdidas crediticias esperadas de forma colectiva en aquellos casos en los que no se estimen de forma individualizada. En este ámbito se incluyen, por ejemplo, los riesgos con particulares, empresarios individuales o las empresas de banca minorista sujetas a una gestión estandarizada.

A efectos del cálculo colectivo de las pérdidas crediticias esperadas, la Sociedad cuenta con modelos internos robustos y fiables. Para el desarrollo de dichos modelos, se consideran aquellos instrumentos que tengan características de riesgo de crédito similares que sean indicativas de la capacidad de pago de los deudores.



000222689

1/2

CLASE 8.^o

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Las características de riesgo de crédito que se consideran para agrupar los instrumentos son, entre otras por ejemplo: tipo de instrumento, antigüedad de los importes vencidos y cualquier otro factor que sea relevante para la estimación de los flujos de efectivo futuros.

La Sociedad realiza sobre dichas estimaciones pruebas retrospectivas y de seguimiento para evaluar la razonabilidad del cálculo colectivo.

Por otro lado, la metodología requerida para la cuantificación de la pérdida esperada por eventos de crédito está basada en una consideración no sesgada y ponderada por probabilidad de ocurrencia de una serie de escenarios, considerando un rango de entre tres y cinco posibles escenarios futuros, dependiendo de las características de cada unidad, que pudieran impactar en el cobro de los flujos de efectivo contractuales, teniendo siempre en cuenta tanto el valor temporal del dinero, como toda la información disponible y relevante sobre hechos pasados, condiciones actuales y predicciones de evolución de los factores macroeconómicos que se demuestren relevantes para la estimación de este importe (por ejemplo: PIB (Producto Interior Bruto), precio de la vivienda, tasa de paro, etc.).

Para la estimación de los parámetros empleados en la estimación de las provisiones por deterioro (EAD (Exposure at Default), PD (Probability of Default), LGD (Loss Given Default), la Sociedad se ha basado en su experiencia en desarrollos de modelos internos para el cálculo de parámetros tanto en el ámbito regulatorio como a efectos de gestión, adaptando el desarrollo de los modelos de provisiones por deterioro bajo Circular 4/2017 de Banco de España y posteriores modificaciones.

- Exposición al default: es el importe del riesgo contraído estimado en el momento de análisis de la contraparte.
- Probabilidad de default: es la probabilidad estimada de que la contraparte incumpla con sus obligaciones de pago de capital y/o intereses.
- Loss given default: es la estimación de la severidad de la pérdida producida en caso de que se produzca un incumplimiento.

En todo caso, a la hora de estimar los flujos que se esperan recuperar se incluyen las ventas de carteras. Cabe destacar que por la política de recuperaciones y la experiencia observada en relación con los precios de las ventas pasadas en activos clasificados como en fase 3 y/o fallidos, no existe una divergencia sustancial entre los flujos obtenidos procedentes de recobros tras practicar una gestión recuperatoria de los activos con los obtenidos por la venta de carteras de activos descontados los gastos estructurales y otros costes incurridos.

La definición de default implementada en la Sociedad a efectos del cálculo de los modelos de provisiones por deterioro se basa en la definición del artículo 178 del Reglamento 575/2013 de la Unión Europea (CRR), el cual se encuentra plenamente alineado con los requerimientos de la Circular 4/2017 de Banco de España, que considera que existe un "default" en relación a un determinado cliente/contrato cuando se dé al menos una de las siguientes circunstancias: que la entidad considere que existen dudas razonables



000222690

CLASE 8.^o

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

sobre el pago de la totalidad de sus obligaciones crediticias o que el cliente/contrato se encuentre en situación de irregularidad durante más de 90 días con respecto a cualquier obligación crediticia significativa.

El Banco de España, sobre la base de su experiencia y de la información que tiene del sector bancario español, así como de las previsiones sobre condiciones futuras, ha estimado unos porcentajes de cobertura, como solución alternativa en su Circular 4/2017, para la estimación colectiva de la cobertura del riesgo, para el riesgo dudoso por morosidad, así como para el riesgo Normal / Normal Vigilancia especial.

La Sociedad actualmente aplica los criterios de las soluciones alternativas a la cartera de "financiación a promociones".

Evaluación de la eficacia de las garantías.

La Entidad efectúa una evaluación de la eficacia de la totalidad de garantías asociadas considerando los siguientes aspectos:

- El tiempo necesario para ejecutar tales garantías.
- La capacidad que tiene la Entidad para hacer cumplir o valer estas garantías a su favor
- Existencia de limitaciones impuestas por la regulación local de cada unidad sobre la ejecución hipotecaria de garantías. En ningún caso la sociedad considera que una garantía es eficaz si su eficacia depende sustancialmente de la solvencia del deudor.

De acuerdo con lo anterior se consideran garantías eficaces las garantías hipotecarias sobre inmuebles, que sean primera carga, debidamente constituidas y registradas. Los bienes inmuebles incluyen:

- Edificios y elementos de edificios terminados.
- Suelo urbano y urbanizable ordenado.
- Resto de bienes inmuebles.

La Entidad valora las garantías atendiendo a su naturaleza de acuerdo con los puntos 69 a 85 del Anejo IX de la circular 4/ 2017 en base a lo siguiente:



000222691

T/

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

- Garantías hipotecarias sobre inmuebles asociadas a los instrumentos financieros, utilizando valoraciones individuales completas realizadas por expertos en valoraciones independientes y bajo normativa de valoración generalmente aceptada en el caso de la concesión, así como si se superarán los umbrales definidos en la norma. En caso de actualización de las garantías, cuando no se superen los umbrales, se utilizan métodos automatizados de valoración.

La Entidad aplica una serie de ajustes al valor de las garantías con el objetivo de mejorar los valores de referencia:

- Ajustes según la experiencia histórica de ventas de la entidad.
- Asimismo, para ajustar el valor de las garantías se tiene en cuenta el valor temporal del dinero en función de la experiencia histórica de la entidad, estimando:
- Período de adjudicación/ dación
- Tiempo estimado de venta del activo.

Adicionalmente, la Entidad tiene en cuenta todas aquellas entradas y salidas de efectivo vinculadas a dicha garantía hasta el momento de su venta:

- Posibles rentas futuras comprometidas a favor del prestatario a las cuales se podrá acceder tras la adjudicación de activo.
- Costes estimados de adjudicación/ dación.
- Costes de mantenimiento del activo, impuestos y costes de comunidad.
- Costes estimados de comercialización o venta.

h) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos por intereses y conceptos asimilables a ellos se registran contablemente, en general, en función de su período de devengo y por aplicación del método del tipo de interés efectivo.

Las comisiones pagadas o cobradas por servicios financieros, con independencia de la denominación que reciban contractualmente, se clasifican en las siguientes categorías, que determinan su imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias:

- i) Comisiones crediticias: son aquéllas que forman parte integral del rendimiento o coste efectivo de una operación de financiación. Estas comisiones se perciben por adelantado, y pueden ser de tres tipos:



000222692

17

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

- a. *Comisiones recibidas por la creación o adquisición de operaciones de financiación que no se valoren a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.* Estas comisiones se diferirán y se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de la vida de la operación como un ajuste del rendimiento o coste efectivo de la operación en el mismo epígrafe que los productos o costes financieros, es decir, "ingresos por intereses" y "gastos por intereses".

Estas comisiones pueden incluir retribuciones por actividades como la evaluación de la situación financiera del prestatario, la evaluación y el registro de garantías personales, garantías reales y otros acuerdos de garantía, la negociación de las condiciones de la operación, la preparación y el tratamiento de los documentos y el cierre de la transacción.

- b. *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 la entidad celebre un acuerdo de préstamo específico.* El reconocimiento del ingreso por estas comisiones se diferirá, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias 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 reconocerá como un ingreso en el momento de la expiración.
- c. *Comisiones pagadas en la emisión de pasivos financieros valorados a coste amortizado.* Se incluirán junto con los costes directos relacionados habidos, que no incluirán los costes derivados del derecho a prestar un servicio, en el importe en libros del pasivo financiero, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ajuste al coste efectivo de la operación.

- ii) Comisiones no crediticias: son aquellas derivadas de las prestaciones de servicios financieros distintos de las operaciones de financiación, y pueden ser de dos tipos.

- a. *Relacionadas con la ejecución de un servicio que se presta a lo largo del tiempo:* los ingresos se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo del tiempo, midiendo el avance hacia el cumplimiento completo de la obligación de ejecución, de acuerdo con el apartado 15 de la norma 15 de la Circular 4/2017.
- b. *Relacionadas con la prestación de un servicio que se ejecuta en un momento concreto:* estas comisiones se devengarán en el momento en que el cliente obtiene el control sobre el servicio, como en los casos de las comisiones por suscripción de valores, por cambio de moneda, por asesoramiento o por sindicación de préstamos cuando, en este último caso, la entidad no retenga ninguna parte de la operación para sí misma o la retenga en las mismas condiciones de riesgo que el resto de los participantes.

TIMBRE
DEL ESTADO

000222693

11/

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Se consideran costes directos relacionados todos aquellos que no se habrían tenido si no se hubiera concertado la operación.

Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y obligaciones de orden social, obligatorias o voluntarias, de la Sociedad devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones y retribuciones variables, así como los gastos asociados a las mismas.

Retribuciones a corto plazo: este tipo de retribuciones se valoran, sin actualizar, por el importe que se ha de pagar por los servicios recibidos, registrándose con carácter general como gastos de personal del ejercicio y figurando en una cuenta de pasivo del balance de situación por la diferencia entre el gasto total devengado y el importe satisfecho al cierre del ejercicio.

Indemnizaciones por cese: de acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. Al cierre del ejercicio no existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria la creación de una provisión por este concepto.

i) Compensación de saldos

Los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una Norma Legal, contemplan la posibilidad de compensación y se tiene la intención de liquidarlos por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan en el balance de situación por su importe neto.

j) Garantías financieras

Se consideran "garantías financieras" los contratos por los que la Entidad se obliga a pagar cantidades específicas por cuenta de un tercero en el supuesto de no hacerlo éste, con independencia de su forma jurídica que puede ser, entre otras, la de fianza, aval financiero o técnico y crédito documentario irrevocable emitido o confirmado por la Entidad.

Las garantías financieras se clasifican, en función del riesgo de insolvencia imputable al cliente o a la operación y, en su caso, se estima la necesidad de constituir provisiones para ellas mediante la aplicación de criterios similares a los indicados para los instrumentos de deuda valorados a su coste amortizado.

k) Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio (después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles) y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos que se reconozcan en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad.



000222694

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre el valor en libros de los elementos patrimoniales y sus correspondientes bases fiscales ("valor fiscal"), así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporal que corresponda, el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

El capítulo "Activos por Impuestos" incluye el importe de todos los activos de naturaleza fiscal, diferenciándose entre: "corrientes" (importes a recuperar por impuestos en los próximos doce meses) y "diferidos" (engloba los importes de los impuestos a recuperar en ejercicios futuros, incluidos los créditos por deducciones o bonificaciones fiscales pendientes de compensar).

El capítulo "Pasivos por Impuestos" incluye el importe de todos los pasivos de naturaleza fiscal, excepto las provisiones por impuestos, que se desglosan en: "corrientes" (recoge el importe a pagar por el impuesto sobre beneficios relativo a la ganancia fiscal del ejercicio y otros impuestos en los próximos doce meses); y "diferidos" (comprende el importe de los impuestos sobre beneficios a pagar en ejercicios futuros).

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados como diferencias temporarias sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

I) Operaciones de arrendamiento

El 1 de enero de 2019, la NIIF-UE 16 sustituyó a la NIC 17 "Arrendamientos". El modelo de contabilidad único para el arrendatario requiere que se reconozcan los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento. La norma prevé dos excepciones al reconocimiento de los activos y pasivos por arrendamiento, que se pueden aplicar en los casos de contratos a corto plazo y aquellos cuyo activo subyacente sea de bajo valor.

Para determinar si un contrato constituye un arrendamiento o si se trata de otro tipo de contrato, como un contrato de prestación de servicios, se analiza si se cumplen las dos condiciones siguientes: (i) el bien está identificado en el contrato y (ii) la parte contratante que recibe el bien tiene el derecho de controlar su uso.



000222695

TV

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

El plazo del arrendamiento será igual al periodo no revocable de un arrendamiento, al que se añadirán los períodos cubiertos por la opción de prorrogar el arrendamiento, si se tiene la certeza razonable de que el arrendatario ejercerá esa opción, así como los períodos cubiertos por la opción de rescindir el arrendamiento, si se tiene la certeza razonable de que el arrendatario no la ejercerá.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

Cuando la Sociedad actúa como arrendadora en operaciones de arrendamiento operativo, presenta el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe "Activo Tangible".

Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos tangibles similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal en el epígrafe "Otros ingresos de explotación".

Cuando la Sociedad actúa como arrendataria y los contratos tienen un plazo inferior a 12 meses o en los que el activo subyacente sea de escaso valor, los gastos de estos contratos se registran en el epígrafe "Gastos de administración - Otros gastos generales de administración" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la Sociedad actúa como arrendataria y los contratos tienen un plazo superior a 12 meses o en los que el activo subyacente no sea de escaso valor, la Sociedad registra en el balance un pasivo por arrendamiento en el epígrafe "Pasivos financieros a coste amortizado – otros pasivos financieros" y un activo por el derecho de uso que se valorarán como sigue:



000222696

TV

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Pasivo por arrendamiento

En fecha de comienzo del contrato

Se valora por el valor actual de los pagos por arrendamiento que no estén abonados en dicha fecha, utilizando como tipo de descuento el tipo de interés, denominado "tipo de financiación adicional", que la Sociedad tendría que pagar para tomar prestado, con un plazo y una garantía similares, los fondos necesarios para obtener un bien de valor semejante al activo por derecho de uso en un entorno económico parecido.

No obstante, en los casos en que dicha actualización sea de escasa importancia relativa, la entidad valora el pasivo, sin actualizar los flujos, a los efectos de simplificar esta estimación.

Activo por derecho de uso

Se valora al coste e incluye el importe de la valoración inicial del pasivo por arrendamiento, los pagos efectuados en la fecha de comienzo o con anterioridad, los costes directos iniciales y los de desmantelamiento o rehabilitación en lo que se estima incurrir cuando exista obligación de soportarlos.

Posteriormente

Se valora a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo y se reevalúa (con el correspondiente ajuste en el activo por derecho de uso relacionado) cuando hay un cambio en los pagos por arrendamiento futuros en caso de renegociación, cambios en un índice o tipo o en el caso de una nueva evaluación de las opciones del contrato.

Se amortiza de manera lineal y está sujeto a cualquier pérdida por deterioro, si la hubiera, de acuerdo con el tratamiento establecido para el resto de los activos tangibles e intangibles.

m) Activo material

El activo material de uso propio corresponde al inmovilizado material que se estima que se le dará un uso continuado por la Entidad y el inmovilizado material que se adquiere por un arrendamiento financiero. Se valora a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y, en su caso, menos cualquier pérdida por deterioro que resulte de comparar el valor neto de cada elemento con su correspondiente importe recuperable.

Las amortizaciones se calculan sistemáticamente según el método lineal, aplicando los años de vida útil estimada de los diferentes elementos sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual.



000222697

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

La Entidad, al menos al final de cada ejercicio, procede a revisar la vida útil estimada de los elementos del activo material de uso propio con la finalidad de detectar cambios significativos en las mismas que, en el caso de producirse, se ajustan mediante la correspondiente corrección del registro en la cuenta de pérdidas y ganancias de ejercicios futuros de la dotación a su amortización en virtud de la nueva vida útil estimada.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los activos materiales de uso propio se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

n) Activo intangible

Los activos intangibles son activos no monetarios identificables, pero sin apariencia física. Se considera que los activos intangibles son identificables cuando son separables de otros activos porque se pueden enajenar, arrendar o disponer de ellos de forma individual o surgen como consecuencia de un contrato o de otro tipo de negocio jurídico. Se reconoce un activo intangible cuando, además de satisfacer la definición anterior, la Entidad estima probable la percepción de beneficios económicos derivados de dicho elemento y su coste puede estimarse de manera fiable.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste, ya sea éste el de adquisición o de producción, y, posteriormente, se valoran por su coste menos, cuando proceda, la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

En cualquier caso, la Entidad registra contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los del activo material.

o) Activo Tangible - Inversiones inmobiliarias

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge aquellos terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen por parte de la entidad como activo por derecho de uso, para obtener rentas, plusvalías o una combinación de ambas, y que no se espera realizar en el curso ordinario del negocio ni están destinados al uso propio.

Las inversiones inmobiliarias figuran registradas a su precio de adquisición que incluye los costes directamente atribuibles a la transacción y los necesarios para su puesta en condiciones de funcionamiento.

Los costes de ampliación o mejora que suponen un aumento en la rentabilidad de dichos activos se incorporan como mayor valor de estos. Por el contrario, los gastos de mantenimiento y reparaciones que no mejoran su utilización ni prolongan su vida útil se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en el que se incurren.



000222698

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

La amortización se calcula sobre el coste de adquisición menos su valor residual, por el método lineal en función de los años de vida útil estimada del inmueble.

La entidad valorará, en la fecha a que se refieren los estados financieros, si existen indicios, tanto internos como externos, de que algún activo pueda estar deteriorado, tales como caídas significativas de su valor de mercado, evidencia de la obsolescencia del elemento e incrementos en los tipos de interés que puedan afectar materialmente al importe recuperable del activo. Si existen tales indicios, la entidad estimará el importe recuperable del activo y, con independencia de ello, al menos anualmente. A estos efectos, el importe recuperable es el mayor importe de los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta necesarios, y su valor en uso.

Una inversión inmobiliaria estará deteriorada cuando su importe en libros supere a su importe recuperable, en cuyo caso tal deterioro se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el importe en libros del activo hasta su importe recuperable.

p) Provisiónes y pasivos contingentes

Se consideran provisiones las obligaciones actuales de la Entidad, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, que se encuentran claramente especificadas en cuanto a su naturaleza a la fecha de los estados financieros, pero resultan indeterminadas en cuanto a su importe o momento de cancelación, al vencimiento de las cuales y para cancelarlas, la Entidad espera que deberá desprendese de recursos que incorporan beneficios económicos. Dichas obligaciones pueden surgir por los aspectos siguientes:

- i) Una disposición legal o contractual.
- ii) Una obligación implícita o tácita, cuyo nacimiento se sitúa en una expectativa válida creada por la Entidad frente a terceros respecto de la asunción de ciertos tipos de responsabilidades. Tales expectativas se crean cuando la Entidad acepta públicamente responsabilidades, se derivan de comportamientos pasados o de políticas empresariales de dominio público.
- iii) La evolución prácticamente segura de la regulación en determinados aspectos, en particular, proyectos normativos de los que la Entidad no podrá sustraerse.

Son pasivos contingentes las obligaciones posibles de la Entidad, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia está condicionada a que ocurra o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Entidad. Los pasivos contingentes incluyen las obligaciones actuales de la Entidad cuya cancelación no sea probable que origine una disminución de recursos que incorporan beneficios económicos o cuyo importe, en casos extremadamente raros, no pueda ser cuantificado con la suficiente fiabilidad.

Las provisiones y los pasivos contingentes se califican como probables cuando existe mayor verosimilitud de que ocurrán que de lo contrario, posibles cuando existe menor verosimilitud de que ocurrán que de lo contrario y remotos cuando su aparición es extremadamente rara.



000222699

11

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

La Entidad incluye en las cuentas anuales todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos a no ser que se considere remota la posibilidad de que se produzca una salida de recursos que incorporen beneficios económicos.

Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las originan y son estimadas en cada cierre contable. Las mismas son utilizadas para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron reconocidas, precediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

q) Activos no corrientes en venta

Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta que corresponden al valor en libros de las partidas individuales, integradas en un grupo de disposición o que forman parte de una unidad de negocio que se pretende enajenar (operaciones en interrupción) y cuya venta es altamente probable que tenga lugar, en las condiciones en las que tales activos se encuentran actualmente, en el plazo de un año a contar desde la fecha a la que se refieren las cuentas anuales. Por tanto, la recuperación del valor en libros de estas partidas de carácter financiero previsiblemente tendrá lugar a través del precio que se obtenga en su enajenación.

En el caso de los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas, se reconocen inicialmente por el menor importe entre: el valor en libros actualizado del activo financiero aplicado y el valor razonable en el momento de la adjudicación o recepción del activo, menos los costes de venta estimados. El valor en libros del activo financiero aplicado se actualiza en el momento de la adjudicación, tratando el propio inmueble adjudicado como una garantía real y teniendo en cuenta las coberturas por riesgo de crédito, que le correspondían de acuerdo a su clasificación en el momento anterior a la entrega. A estos efectos, el colateral se valorará por su valor razonable actualizado (menos los costes de venta) en el momento de la adjudicación. Este importe en libros se comparará con el importe en libros previo y la diferencia se reconocerá como un incremento de coberturas.

Por otro lado, el valor razonable del activo adjudicado se obtiene mediante tasación, evaluando la necesidad de aplicar un descuento sobre la misma, derivado de las condiciones específicas del activo o de la situación del mercado para estos activos, y en todo caso, se deberán deducir los costes de venta estimados por la entidad.



000222700

CLASE 8.^o

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

En momentos posteriores al reconocimiento inicial, estos activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas, clasificados como "Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta y los pasivos incluidos en dichos grupos" se valoran por el menor importe entre: su valor razonable actualizado menos el coste estimados de su venta y su valor en libros, pudiéndose reconocer un deterioro o reversión de deterioro por la diferencia si aplicara.

Los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta no se amortizan mientras permanezcan en esta categoría.

Las ganancias y pérdidas generadas en la enajenación de los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta y pasivos incluidos en grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta, así como las pérdidas por deterioro y, cuando proceda, su recuperación, se reconocen en el epígrafe "Ganancias o pérdidas procedentes de activos no corrientes y grupos enajenables de elementos clasificados como mantenidos para la venta no admisibles como actividades interrumpidas" de las cuentas de pérdidas y ganancias. Los restantes ingresos y gastos correspondientes a dichos activos y pasivos se clasifican en las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con su naturaleza.

Las variaciones del valor en libros de los elementos incluidos en el epígrafe de "Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta", se registran con contrapartida en el epígrafe "Otro resultado global acumulado". Los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta.

r) Valoración de las cuentas en moneda extranjera

En el reconocimiento inicial, los saldos deudores y acreedores denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio de contado de la fecha de reconocimiento, entendido como el tipo de cambio para entrega inmediata. Con posterioridad al reconocimiento inicial, se aplican las siguientes reglas para la conversión de saldos denominados en moneda extranjera a la moneda funcional:

- Los activos y pasivos de carácter monetario se convierten al tipo de cambio medio de contado de la fecha a que se refieren los estados financieros.
- Las partidas no monetarias valoradas al coste histórico se convierten al tipo de cambio de la fecha de adquisición.
- Las partidas no monetarias valoradas al valor razonable se convierten al tipo de cambio de la fecha en que se determina el valor razonable.



000222701

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

- (iv) Los ingresos y gastos se convierten aplicando el tipo de cambio de la fecha de la operación. No obstante, se utiliza un tipo de cambio medio del periodo para todas las operaciones realizadas en el mismo, salvo que haya sufrido variaciones significativas. Las amortizaciones se convierten al tipo de cambio aplicado al correspondiente activo.

Las diferencias de cambio surgidas en la conversión de los saldos deudores y acreedores denominados en moneda extranjera se registran, en general, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

s) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan determinados conceptos que tienen las siguientes definiciones:

- (i) Flujos de efectivo, que son las 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.
- (ii) Actividades de explotación, que son las actividades típicas de la Entidad y otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- (iii) Actividades de inversión, que son las correspondientes a la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- (iv) Actividades de financiación, que son las 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.

t) 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:



000222702

11/

CLASE 8.³

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

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 el Grupo 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.

Por tanto, en este estado se presenta:

- (i) El resultado del ejercicio.
- (ii) El importe neto de los ingresos y gastos reconocidos transitoriamente como ajustes por valoración en el patrimonio neto.
- (iii) El importe neto de los ingresos y gastos reconocidos definitivamente en el patrimonio neto.
- (iv) El impuesto sobre beneficios devengado por los conceptos indicados en las letras ii) y iii) anteriores.
- (v) El total de los ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de las letras anteriores.

Las variaciones habidas en los ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto como ajustes por valoración se desglosan en:

- i) Ganancias (pérdidas) por valoración: recoger el importe de los ingresos, netos de los gastos originados en el ejercicio, reconocidos directamente en el patrimonio neto. Los importes reconocidos en el ejercicio de esta partida se mantienen en ella, aunque en el mismo ejercicio se traspasen a la cuenta de pérdidas y ganancias, al valor inicial de otros activos o pasivos, o se reclasifiquen a otra partida.
- (ii) Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias: recoge el importe de las ganancias o pérdidas por valoración reconocidas previamente en el patrimonio neto, aunque sea en el mismo ejercicio, que se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- (iii) Importe transferido al valor inicial de las partidas cubiertas: recoge el importe de las ganancias o pérdidas por valoración reconocidas previamente en el patrimonio neto, aunque sea en el mismo ejercicio, que se reconozcan en el valor inicial de los activos o pasivos como consecuencia de coberturas de flujo de efectivo.
- (iv) Otras reclasificaciones: recoge el importe de los traspasos realizados en el ejercicio entre partidas de ajustes por valoración conforme a los criterios establecidos en la normativa vigente.



000222703

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Los importes de estas partidas se presentan por su importe bruto, mostrándose su correspondiente efecto impositivo en la rúbrica "Impuesto sobre beneficios" del estado.

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:

- i) 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.
- ii) 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.
- iii) 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 partida del patrimonio neto y cualquier otro incremento o disminución del patrimonio neto.

12. ATENCION AL CLIENTE Y BLANQUEO DE CAPITALES

Atención al cliente

La Orden ECO 734/2004, de 11 de marzo, del Ministerio de Economía estableció, entre otros extremos, la obligación por parte de los servicios y los departamentos de atención al cliente de las entidades financieras, de elaborar un informe anual explicativo de sus actividades, en los términos contenidos en el Artículo 17 de la citada Orden, señalando como obligatoria la inclusión de un resumen de dicho informe en la Memoria de aquellas entidades financieras. Adicionalmente, para los supuestos en los que exista la figura del Defensor del Cliente, el referido texto legal establece estas mismas obligaciones, siempre con fines aclarativos de las actividades realizadas durante el año.

Durante el año 2021, el número total de quejas/reclamaciones ascendió a 5.339 (4.022 en 2020).

Las 5.339 reclamaciones se desglosan en:

- 5.339 tramitadas por el Servicio de Atención al Cliente (3.778 en 2020).
- 264 tramitadas por el Defensor del Cliente (232 en 2020).



000222704

11/

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

- 1.931 tramitadas e inadmitidas (812 en 2020).

Las reclamaciones recibidas y admitidas a trámite ascendieron a 3.408.

Los motivos más significativos del total de reclamaciones presentadas durante el 2021 son los siguientes.

- Gastos de la tramitación de la operación.
- Desacuerdo con la aplicación del IRPH como referencia de revisión.
- Intereses de demora, vencimiento anticipado y comisiones del préstamo, incluida la comisión de apertura.

Debemos resaltar que los motivos anteriormente indicados han sido objeto de los escritos de reclamación de manera conjunta o separada y, en algunos casos, reiterados por los clientes.

A fecha 31 de diciembre de 2021, se habían resuelto 3.364 quejas/reclamaciones, quedando pendientes de resolución 44 (3.694 y 28 quejas respectivamente al 31 de diciembre de 2020).

Asimismo, cabe señalar que, de las reclamaciones recibidas, un total de 37 han sido presentadas antes el Departamento de Entidades del Banco de España (en 2020 se presentaron 24). Asimismo, y aunque no constituyen propiamente reclamaciones, se han presentado 66 peticiones de información ante el servicio de CIRBE (en 2020 se presentaron un total de 32 peticiones de información ante el servicio de CIRBE).

A fecha 31 de diciembre de 2021 las quejas/reclamaciones se han resuelto de la siguiente forma:

- Favorables al cliente: 454 (378 en 2020).
- Desfavorables al cliente: 2.910 (3.316 en 2020).
- Allanamientos: 0.

De las reclamaciones resueltas favorables al cliente, en 32 casos (37 en 2020) se reconocieron derechos económicos al cliente. Además de las reclamaciones tramitadas por el servicio de atención al cliente y por el defensor del cliente (SAC), se han reconocido derechos económicos a los clientes en otras reclamaciones por diversos motivos, tramitadas directamente por la Entidad, lo que ha supuesto un coste, en el año 2021, de 14.573,07 euros (16.568,22 euros en el año 2020).

000222705
11CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Respecto a los criterios tomados en consideración en la resolución de las reclamaciones, estos de basan principalmente en los siguientes aspectos:

- Adecuación y cumplimiento de la normativa aplicable vigente en cada momento.
- Cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas, con la firma del contrato de préstamo, por cada una de las partes (clientes y entidad).
- Información facilitada por la Entidad al cliente, tanto en la fase precontractual como durante la vigencia del contrato.
- Adecuación a las buenas prácticas bancarias.
- Situación planteada por el cliente, especialmente en caso de vulnerabilidad o de riesgo de exclusión motivado por la crisis económica o por situaciones sobrevenidas imprevistas.

Así, en la resolución de las reclamaciones, se tienen en cuenta no solo hechos objetivos (como la normativa aplicable y buenas prácticas bancarias) sino también la situación personal comunicada por el cliente, intentando facilitar una solución adaptada a las circunstancias concretas de cada cliente.

Respecto a las reclamaciones planteadas por los clientes relativos a las dificultades de pago, desde la adhesión de la entidad al Código de Buenas Prácticas, se informa y se da respuesta a los clientes atendiendo a esta normativa y a las buenas prácticas bancarias.

Adicionalmente, es un principio básico del SAC la protección del interés del cliente y, en cumplimiento de este principio, se han ofrecido y alcanzado acuerdos a clientes que solventan a su satisfacción las pretensiones planteadas en sus reclamaciones. Así mismo, en los casos en los que la reclamación se ha elevado al Departamento de Conducta de Entidades (DCE) del Banco de España, las actuaciones concretas llevadas a cabo desde SAC han ido encaminadas, igualmente, a rectificar la actuación de la entidad de acuerdo y en favor de los consumidores. Como consecuencia de ello, en 2021 el DCE ha estimado las rectificaciones de la Entidad en 6 expedientes, adecuando, por tanto, la actuación de la entidad a las buenas prácticas bancarias.

Debemos señalar que el Departamento de Conducta del Mercado y reclamaciones del Banco de España aprobó el nuevo reglamento de este SAC, que regula su funcionamiento, deberes y funciones, y que figura a disposición de clientes y empleados de UCI en todas las oficinas abiertas al público, así como en la página web de UCI y en la del Portal del Cliente Bancario del Banco de España.

Por último, destacar que la entidad ha recibido adicionalmente demandas judiciales de clientes, cuyos motivos más significativos coinciden con los presentados frente a su departamento de Atención al cliente. La Dirección de UCI considera que las provisiones que se han dotado en relación con estos procedimientos son adecuadas a 31 de diciembre de 2021.



000222706

TV

CLASE 8.^o

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Blanqueo de capitales

Cumplimiento Normativo y Prevención del Blanqueo de Capitales.

En el curso del ejercicio 2021, la Sociedad ha continuado con el seguimiento en el ámbito del Cumplimiento Normativo y de Prevención del Blanqueo de Capitales, incluida la actividad de venta de inmuebles, dentro del marco de la Ley 10/2010 sobre Prevención de Blanqueo de Capitales y su Reglamento, todo ello con la finalidad de controlar su riesgo reputacional y operativo.

Desde el punto de vista general de la función de Cumplimiento, en lo que se refiere a normativa, deontología, buen gobierno corporativo y gestión de reclamaciones, se han continuado realizando las adaptaciones y el seguimiento necesarios para mantener los buenos resultados en el número y tratamiento de las reclamaciones, y para establecer políticas internas que fijen criterios deontológicos y que mitiguen el riesgo de incumplimiento normativo en el desempeño de la actividad. Estas políticas están a disposición de los empleados y se concretan en los siguientes documentos y procedimientos: Código Ético, Procedimiento de Alerta Ética (whistle-blowing), Manual de prevención de blanqueo de capitales, Catálogo de operaciones con riesgo de blanqueo de capitales en las entidades de crédito y en la actividad inmobiliaria, Catálogo de buenas y malas prácticas en la actividad de financiación e inmobiliaria, Manual de Prevención de Riesgo Penal, Política de Protección del Interés del Cliente, Política anticorrupción y Política de Regalos. Durante el año 2021 se ha incorporado la "Guía de estándares de conducta con clientes en impago" y Política de relaciones con las autoridades y con las Administraciones Públicas y la Política de conflictos de interés. Asimismo, durante este ejercicio 2021, se ha realizado las siguientes acciones formativas en materia de Cumplimiento (Riesgo Penal, Prevención de Blanqueo de Capitales, Protección de Datos, Sanciones y Embargos Internacionales, Derecho de la Competencia, Formación en materia de anticorrupción, Validación y seguimiento de productos, Publicidad de productos y servicios bancarios, y Volcker) y se han realizado acciones de difusión interna de contenidos relacionados con materias de Cumplimiento.

En relación con el dispositivo de prevención del blanqueo de capitales, las líneas fundamentales de trabajo han sido:

- Seguimiento de las medidas destinadas a la mejora de la identificación y conocimiento del cliente final, tanto en la actividad de financiación como en la actividad de venta de inmuebles (KYC), en el conocimiento del proveedor (KYS) y en el conocimiento del intermediario (KYI). Implementación del Código de Conducta del Proveedor.
- El seguimiento del sistema de gestión de alertas de operativa potencialmente sospechosa del blanqueo de capitales, tanto para el área de financiación como para el área de venta de inmuebles, sin perjuicio del posterior análisis detallado de cada expediente.



000222707

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

- Durante el año 2021, se han analizado un total de 1.564 alertas en España (720 en 2020), de las cuales 15 fueron comunicadas al OCI y 4 al SEPBLAC (5 y 2 respectivamente en 2020). En Grecia se han analizado 9 alertas durante 2021 (14 en 2020), de las que no se ha comunicado ninguna al Órgano Regulador local (en 2020 no se comunicó ninguna). En Portugal se han analizado 367 alertas (226 en 2020), de las cuales no se ha comunicado ninguna al Órgano Regulador local (1 en 2020).
- Seguimiento continuo. Además de las alertas indicadas, durante el año 2021 se ha llevado a cabo el seguimiento continuo de las operaciones de préstamo vigentes en España. Se han monitorizado 178.542 clientes y se han analizado 257 alertas procedentes del seguimiento continuo.
- Formación de los colaboradores de la compañía y de las nuevas incorporaciones en materia de prevención de blanqueo de capitales.
- Revisión del sistema de prevención del blanqueo de capitales por parte de un Experto Externo, de acuerdo con lo previsto en la Ley 10/2010.
- Realización de la verificación interna del sistema de prevención de blanqueo de capitales por parte del Departamento de Auditoría Interna de UCI.

En relación con la prevención del riesgo penal de las personas jurídicas (Corporate Penal), durante el año 2020 se realizó la revisión del dispositivo implementado y se impartió formación a toda la plantilla (con el fin de dar la adecuada difusión sobre esta materia) y se realizó un seguimiento de los procesos definidos con el fin de prevenir este riesgo, de acuerdo con lo recogido en el Manual de Prevención del Riesgo Penal y en el Código Ético.

13. RIESGO DE CREDITO

Introducción

El Consejo de Administración, como órgano supremo de gestión, establece y supervisa el cumplimiento de la política de riesgos del Grupo. El Consejo de Administración determina los límites operativos y la delegación de facultades para los riesgos de créditos, los riesgos de mercados y los riesgos estructurales.



000222708

TV

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Uno de los pilares en los que se sustenta la actividad de una Entidad Financiera es la correcta gestión del riesgo. El control del mismo es la garantía para la persistencia en el tiempo de nuestro negocio. Los principales objetivos perseguidos en la gestión del riesgo son:

- Optimizar la relación entre el riesgo asumido y la rentabilidad.
- Adecuar los requerimientos de capital a los riesgos asumidos por el Grupo. Para el Grupo es primordial establecer una planificación de capital que garantice su solvencia a largo plazo, de forma que no se comprometa su modelo de negocio y al perfil de riesgo.

En UCI, la gestión del riesgo se lleva a cabo atendiendo al origen del mismo. Debido al negocio propio del grupo, hemos de distinguir principalmente entre:

- Riesgo de Crédito (donde está concentrado los riesgos crediticios con clientes, más de 90% del total riesgo).
- Riesgo de Mercado.
- Riesgo Operacional.

Todos ellos son abordados y mitigados con todas las técnicas disponibles en la actualidad.

La Sociedad ha configurado unos esquemas de gestión acordes con las necesidades derivadas de los diferentes tipos de riesgo. El entendimiento de la gestión del riesgo como un proceso continuo ha llevado a conformar los procesos de gestión de cada riesgo, con las herramientas de medición para su administración, valoración y seguimiento, así como a definir los circuitos y procedimientos adecuados, que son reflejados en manuales de gestión o en los Comités de Crédito o de Recobro.

A continuación, se agrupan por epígrafes las distintas materias que, de forma más significativa, distinguen la Gestión y Control del riesgo en la Sociedad.

GESTIÓN DEL RIESGO DE CRÉDITO

Organización interna

El Consejo de Administración ha delegado en la Comisión Delegada de riesgo de crédito, compuesta por el Presidente y el Director General, la decisión de las operaciones que, en función de su perfil, no se haya delegado la decisión en otros niveles ejecutivos. El Consejo tiene establecido que la Comisión Delegada de riesgo de crédito pueda decidir operaciones de cualquier importe.

En el nivel ejecutivo en el seno de la Dirección de Riesgo, el Centro de Autorización Nacional (C.A.N.) es el órgano responsable de la decisión de todos los expedientes.



000222709

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Con el fin de tener una base de datos consolidada, coherente y sólida, la Sociedad ha optado por centralizar el proceso de codificación, evitando así la aparición de múltiples criterios en cuanto a la interpretación de los datos que se han de codificar. Una de las principales consecuencias de esta organización es la idoneidad de las bases de datos de cara a la elaboración de nuestro modelo de scoring. La codificación de los datos se realiza por el Equipo de Codificación que depende directamente del Director de Riesgo.

Para asegurar la calidad de la codificación, el C.A.N. y el Equipo de Codificación, están sometidos, es sometido periódicamente al control del Departamento de Políticas y Métodos, y de la Auditoría Interna.

La mayoría de las decisiones son tomadas de forma centralizada en el C.A.N.

Los analistas de riesgos del C.A.N. deciden las operaciones en función de sus poderes. Aquellas que sobrepasen estos últimos son sometidas a decisión al comité C.A.N. o al Comité de Riesgos según proceda.

Mensualmente se revisa la actividad realizada por el área desde el punto de vista de productividad de los equipos, calidad de la decisión, niveles de riesgo asumidos y tasas de transformación, con el fin de respetar los estándares establecidos.

Además del C.A.N. hay que destacar otros departamentos que perfilan el esquema organizativo de la Dirección de Riesgo en UCI.

El Departamento de Políticas y Métodos, dependiente de la Dirección de Riesgo, tiene confiada la responsabilidad de la definición e implementación de las políticas y procedimientos a seguir en el montaje, tramitación y decisión de un préstamo. De la misma forma se encarga de la formación, supervisión y control de la correcta aplicación de las políticas y procedimientos, tanto en nuestras agencias como en el C.A.N.

El Departamento de Gestores, integrado en esta misma dirección, tiene como misión el seguimiento, control y animación de la red de gestorías administrativas con las que trabajamos. Son también los responsables de la correcta aplicación de nuestra política de selección desde el punto de vista de la seguridad jurídica de las operaciones.

Y por último, el Departamento de Tasaciones se encarga de la supervisión de la actividad que para nosotros desempeñan las empresas tasadoras dando un apoyo decisivo en aquellas operaciones que precisen de un dictamen técnico.

La calidad de los procesos de montaje, análisis y decisión de expedientes así como los correspondientes a los Departamentos de Gestores y de Tasaciones han obtenido la certificación en España por AENOR en cuanto al cumplimiento de la Norma Española UNE-EN ISO 9001:2008 en el mes de marzo de 2003, y está ampliada a toda la red comercial. Anualmente se realizan auditorías de seguimiento. La certificación se renueva cada tres años, habiéndose producido su última renovación en 2020.



000222710

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Control de los colaboradores externos

En UCI, el control del riesgo está presente en todas las etapas del proceso de tramitación de un expediente y no solamente afecta a las unidades internas de gestión sino que también incluye aquellas tareas que son delegadas a nuestros colaboradores externos.

De esta forma, se ha establecido por una parte, que la red de gestorías administrativas está conectada informáticamente con nuestros sistemas centrales, integrándose verticalmente en nuestro sistema de gestión.

Es de precisar que en UCI, los gestores administrativos no sólo realizan gestiones de carácter meramente administrativo, sino que son apoderados de UCI y los responsables de la correcta gestión jurídica de las operaciones, encargándose entre otros de los siguientes procesos: búsqueda y análisis de la información registral, preparación y realización de la firma actuando como representantes y apoderados de la Sociedad, presentación de las escrituras en los registros correspondientes, cancelación de cuanta carga previa a nuestra hipoteca pueda figurar en el registro garantizando el primer rango de la misma, liquidación de impuestos, liquidación de la provisión de fondos realizadas a nuestros clientes, y remisión de las escrituras al archivo una vez realizados todos los controles oportunos con el fin de garantizar los niveles de riesgo establecidos.

Es importante reseñar que en gran medida el éxito de su labor depende de los procesos de control establecidos en los sistemas de gestión que UCI ha elaborado para esta actividad.

Por otra parte, el proceso de tasación también está sometido al control y supervisión de los sistemas, sin que ello merme la total libertad de las compañías tasadoras en la determinación del valor de las garantías.

La interconexión de los respectivos sistemas informáticos permite establecer unos controles automáticos de calidad que van más allá de la verificación de un mínimo valor de tasación exigido. Entre otros, se controlan la recolocabilidad, la adaptación del bien a la demanda, los gastos de comunidad, la necesidad de reformas, el régimen al cual está sujeto, la posible presencia de terceros con derechos preferentes, etc.

Cualquier anomalía implica la remisión del expediente al C.A.N. para una nueva decisión en la que se aprecien los factores de riesgo puestos de manifiesto en la tasación.

Modelo de scoring y coste del riesgo

Desde la creación de UCI una de nuestras preocupaciones más constantes ha sido la de modelizar el comportamiento de la cartera de créditos. En el año 2015 se puso en marcha en España la octava versión del modelo de credit scoring construido sobre un histórico de eventos homogéneos desde 1999.

Este modelo, más granular en escala que los anteriores, permite discriminar entre diferentes categorías de clientes en cuanto a comportamiento de pago homogéneo, anticipando la probabilidad de incumplimiento de los mismos.



000222711

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

El scoring forma parte integrante de los parámetros de selección a la hora de aceptar un determinado riesgo.

Con el fin de completar la visión de riesgo asociado a los expedientes, se ha elaborado un modelo de coste del riesgo previsional que permite cuantificar la pérdida esperada de un expediente en función de su nota "score" y del porcentaje de financiación con respecto al valor de la garantía.

Dicho coste del riesgo es recogido en el modelo de tarificación de tal forma que se puede gestionar individualmente las condiciones financieras que se ha de asignar a un expediente en función de su riesgo.

En Portugal, se implantó en 2020 la quinta versión del sistema scoring específico de la actividad de particulares en Portugal, construido con la experiencia del comportamiento real del pago de los clientes de UCI desde su inicio. Portugal representaba el 7% de los riesgos crediticios de UCI, S.A., E.F.C. a finales de 2008, 10,9% a finales de 2020 y 11,2% a finales de 2021.

Con el fin de disponer de medidas anticipadas del riesgo de crédito por UCI, se cuenta con tres elementos básicos: la pérdida esperada, la probabilidad de incumplimiento y la severidad.

La pérdida esperada en términos porcentuales respecto a la exposición del riesgo, se formula del modo siguiente:

$$\boxed{\text{Pérdida esperada \%}} = \boxed{\text{Probabilidad de incumplimiento \%}} \times \boxed{\text{Severidad \%}}$$

Por otro lado, el capital económico, además de depender de los mismos componentes que la pérdida esperada, también depende de otros elementos, como son el nivel de confianza que se tome como referencia, así como las correlaciones o el grado de diversificación de las carteras.

- **Probabilidad de incumplimiento:** se entiende por incumplimiento un retraso en el pago de una obligación superior a 90 días, definición que coincide con el documento de Basilea II. El horizonte para el cálculo de esta probabilidad es de tres años. Es de resaltar que cuanto más alto sea el tramo, menor es la probabilidad de impago. Se utilizan las bases históricas desarrolladas para estudiar como varía esta probabilidad en función de las puntuaciones asignadas por el scoring y de otros posibles ejes relevantes (por ejemplo, antigüedad de la operación).



000222712

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

- **Severidad:** se define como la estimación anticipada de las pérdidas crediticias finales en caso de que se produzca un incumplimiento. Su complementaria es la tasa de recuperación, que puede ser calculada como la diferencia entre el 100% y la severidad. Además de la propia eficacia del proceso de recobro, los elementos que le afectan son el tipo de producto de que se trata y las garantías que lleva aparejada la operación (hipoteca o seguro de crédito en el caso de UCI). Para disponer de estimaciones de severidad, es necesario contar con bases de datos históricos y homogéneos que permitan analizar el resultado de los procedimientos de recobro según distintos criterios de segmentación. En este sentido, se ha culminado el desarrollo de la base de datos para el análisis histórico de recuperaciones para UCI en España según los tramos de score del cliente. La información recogida se extiende desde 1993 en España. En Portugal, se ha llevado a cabo el mismo proceso, con explotación de datos generados a partir de 2004.

Pérdidas Esperadas: Durante el ejercicio 2021, las estimaciones de pérdidas esperadas se han ajustado conforme a los tramos y scoring, han dispuesto de nueva información de las bases de datos históricas de riesgos, donde se está integrando toda la información de exposición al riesgo junto con sus estimaciones de probabilidad de incumplimiento y severidad discriminada por carteras. La pérdida esperada de la cartera de nuevas operaciones de créditos hipotecarios generados en España en 2021 se cifra en 10 pb (8 pb en 2020).

Riesgo de Concentración

UCI, S.A., E.F.C. efectúa un seguimiento continuo del grado de concentración de las distintas carteras de riesgo crediticio bajo las dimensiones que se consideren más relevantes: áreas geográficas, sectores económicos y Grupos de clientes. El Consejo de Administración establece las políticas de riesgo y revisa los límites de exposición aprobados para la adecuada gestión del grado de concentración.

Dado el sector de actividad hipotecaria del Grupo, la actividad crediticia está dispersa por todas las Comunidades Autónomas españolas y regiones portuguesas (a través de créditos formalizados por la Sucursal en dicho país), siendo el mayor grado de concentración en aquellas operaciones de riesgo promotores en España, donde el riesgo formalizado puede ascender a más de un millón de euros, cifra en todo caso no significativa.

La sociedad, UCI, S.A., E.F.C., está sujeta a la regulación del Banco de España sobre grandes riesgos, que son aquello que supera el 10% de los recursos propios computables. De acuerdo con la normativa en vigor, y contenida en la Circular 3/08, ninguna exposición individual, incluyendo todo tipo de riesgo crediticio, deberá superar el 25% de los recursos propios del Grupo. A 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existía ningún riesgo por encima de los límites indicados.

Las políticas establecidas para enajenar los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas incluyen la puesta en comercialización de los activos a través de profesionales del sector inmobiliario. La estrategia de la entidad para cada uno de estos activos no corrientes en venta puede incluir obras de mejora o reforma, en colaboración con los profesionales responsables de su comercialización. El objeto de las estrategias es la optimización de los plazos y precios de enajenación de estos activos, en coherencia con la evolución del mercado inmobiliario.



000222713

11/V

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

La concentración de riesgos por actividad y área geográfica de la entidad a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS POR ACTIVIDAD Y ÁREA GEOGRÁFICA (Valor en libros)	TOTAL 31.12.2021	España	Resto de la Unión Europea	América
ACTIVIDAD TOTAL				
1. Entidades de crédito	110.448	106.824	3.624	-
2. Administraciones Públicas	-	-	-	-
3. Otras instituciones financieras	366.274	366.274	-	-
4. Sociedades no financieras y empresarios individuales	26.410	26.410	-	-
4.1 Construcción y promoción inmobiliaria	10.670	10.670	-	-
4.2 Construcción de obra civil	-	-	-	-
4.3 Resto de finalidades	-	-	-	-
4.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-
4.3.2 Pymes y empresarios individuales	15.740	15.740	-	-
5. Resto de hogares e ISFLSH	10.359.627	8.983.086	1.376.540	-
5.1 Viviendas	10.359.529	8.892.988	1.376.540	-
5.2 Consumo	-	-	-	-
5.3 Otros fines	97	97	-	-
TOTAL	10.862.757	9.482.593	1.380.164	-

La concentración de riesgos por actividad y área geográfica de la entidad a 31 de diciembre de 2020 era la siguiente:

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS POR ACTIVIDAD Y ÁREA GEOGRÁFICA (Valor en libros)	TOTAL 31.12.2020	España	Resto de la Unión Europea	América
ACTIVIDAD TOTAL (*)				
1. Entidades de crédito	155.486	151.836	3.650	-
2. Administraciones Públicas	-	-	-	-
3. Otras instituciones financieras	393.866	393.866	-	-
4. Sociedades no financieras y empresarios individuales	385.907	385.907	-	-
4.1 Construcción y promoción inmobiliaria	12.111	12.111	-	-
4.2 Construcción de obra civil	-	-	-	-
4.3 Resto de finalidades	-	-	-	-
4.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-
4.3.2 Pymes y empresarios individuales	373.796	373.796	-	-
5. Resto de hogares e ISFLSH	10.253.856	8.874.536	1.378.320	-
5.1 Viviendas	10.252.752	8.874.432	1.378.320	-
5.2 Consumo	-	-	-	-
5.3 Otros fines	103	103	-	-
TOTAL	11.188.114	9.806.144	1.381.970	-

(*) Nótese que los saldos han sido reexpresados respecto de los formulados en el ejercicio 2020 (Véase Nota 2.1)



TIMBRE
DEL ESTADO



000222714

IV

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Mitigación del riesgo de crédito

El Comité de Auditoría y la Dirección de Auditoria Interna tienen entre sus funciones el velar por el adecuado cumplimiento de las políticas, métodos y procedimientos de control de riesgo, asegurando que éstos son adecuados, se implantan de manera efectiva y son revisados de manera regular.

En las auditorías internas de las políticas de Riesgo, se revisa la capacidad de pago del cliente y el enfoque a un mejor perfil de clientes, analizando que la concesión del crédito se adecua a las políticas internas del grupo UCI, a las directrices marcadas por el Consejo de Administración, al cumplimiento de la evaluación de solvencia en base a las Directrices de la EBA (Autoridad Bancaria Europea), a las Circulares de Banco de España y a cualquier otra normativa que pueda ser de aplicación.

Política de restructuraciones y refinanciaciones

El Grupo UCI dentro de una política de crédito y recobro responsable, ha establecido una política corporativa que hace referencia a aquellas operaciones en las que el cliente ha presentado, o se prevé que pueda presentar, dificultades para atender sus obligaciones de pago en los términos contractuales vigentes y, por dicho motivo, puede ser aconsejable modificar de manera temporal la operación vigente o incluso formalizar una nueva.

Esta política es aplicable a los países en los que opera UCI y a todos los clientes, adaptándose a las necesidades y normas locales y siempre subordinada al cumplimiento de cualquier normativa local que resultara de aplicación. Entre sus principios destacan:

Las soluciones propuestas al cliente deben ser utilizadas adecuadamente, sin que su uso desvirtúe el reconocimiento de los impagados.

La solución deberá enfocarse a la recuperación de todos los importes debidos, reconociendo cuanto antes las cantidades que, en su caso, se estimen irrecuperables. Retrasar el reconocimiento inmediato de las pérdidas, sería contrario a las buenas prácticas de gestión.

La reestructuración se diseñará desde una perspectiva de gestión integral del cliente

En el supuesto de que el cliente tenga más de una operación con UCI, es necesario atender a los siguientes aspectos:

- El riesgo del cliente será evaluado en su conjunto, con independencia de la situación de cada préstamo individual.
- Se buscará agrupar, si es posible, todas las operaciones y dotarlas del mayor nivel de garantías posible.



000222715

CLASE 8.^º

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

- La determinación de las cargas mensuales se ajustará a los pagos mensuales de todos sus préstamos. igualmente, se sumarán todos los ingresos consolidables de la unidad familiar, para verificar que la tasa de esfuerzo guarde una proporción lo más adecuada posible,
- La solución propuesta supondrá generalmente la cancelación de todos los disponibles no dispuestos

Una operación puede ser reestructurada varias veces (concatenación)

La sucesión de reestructuraciones, con carácter general estará condicionada al correcto comportamiento de pago de la previa, o bien, si por variación en las circunstancias personales/laborales/económicas quedase suficientemente probado que el incumplimiento se debe a éstas, acorde con la nueva situación del cliente.

La reestructuración o refinanciación no debe suponer un incremento del riesgo con el cliente

- La solución que se proponga no debe suponer la concesión de financiación adicional al cliente, ni servir para financiar otras deudas, ni utilizarse como instrumento de venta cruzada.
- En operaciones de refinanciación se podrá admitir el incremento del importe necesario para hacer frente a los gastos de formalización cuando se demuestre que puede pagar la cuota propuesta, o se aporten nuevas garantías.
- La reestructuración o refinanciación debe contemplar siempre el mantenimiento de las garantías existentes y, si fuera posible, mejorarlas y/o ampliar la cobertura que realizan. Las nuevas garantías, avales o garantías reales, no solo servirán como mitigantes de la severidad, sino que podrían reducir la probabilidad de incumplimiento.

Condición de pago de intereses ordinarios

Las cuotas que se fijen en la operación de reestructuración deben cubrir con carácter general, como mínimo, los intereses ordinarios de la operación. Los períodos de carencia de interés deberán estar adecuadamente justificados en función del riesgo de la operación.

Cautelas a tomar en las reestructuraciones y refinanciaciones

- Al evaluar la conveniencia de la propuesta de solución es necesario asegurar que los resultados de dicha propuesta superan a los que previsiblemente se obtendrían en caso de no negociar de nuevo la deuda.
- El análisis de las garantías y la posible evolución futura es un elemento especialmente relevante en la evaluación de las operaciones de reestructuración y refinanciación.
- Evitar que la posibilidad de solución incentive el impago.



000222716

TJ

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

- Si los productos de reestructuración y refinanciación de deudas proporcionan condiciones más ventajosas para el cliente que la operativa ordinaria, existe un riesgo cierto de que el cliente observe una ventaja en no cumplir sus obligaciones. Por ello, la política y los productos de UCI evitan en su diseño transmitir al cliente que se premia el incumplimiento de las obligaciones.
- La aplicación de criterios rigurosos y selectivos resulta especialmente relevante en las actuaciones masivas y/o públicas.

Trazabilidad de las operaciones

- Resulta necesario que los sistemas guarden registro de las operaciones que han sido objeto de reestructuración, a fin de identificarlas como casos en los que el cliente ha tenido dificultades. Se deberán tener en cuenta todos los datos de origen que posteriormente puedan ser necesarios.
- Los sistemas identifican aquellas operaciones cuyo origen ha sido un proceso de reestructuración o refinanciación, para diferenciarlas adecuadamente de las originadas en un proceso ordinario de admisión y poder hacer un análisis diferenciado de ambos tipos de operaciones.
- La Entidad guarda registro de la relación entre las operaciones originales y las nuevas cuando las hubiese, permitiendo determinar la distribución de la deuda entre las diferentes operaciones de origen.

La reestructuración o refinanciación no podrá suponer una mejora de la clasificación mientras no exista una experiencia satisfactoria con el cliente

- Las mejoras en la clasificación se podrán aplicar siempre que se haya mantenido una relación mínima con el cliente que nos asegure un conocimiento razonable de la nueva situación.
- Esta relación debe ser suficientemente satisfactoria y debe permitir comprobar una mejoría aceptable en la capacidad de pago del cliente.

Las operaciones de reestructuración o refinanciación en categoría de riesgo normal se mantendrán identificadas como tales hasta su extinción si no se cumplen las condiciones definidas en el apartado 100 del anexo IX de la Circular 4/2017

- Que se haya concluido, después de una revisión exhaustiva de la situación patrimonial y financiera del titular, que no es previsible que pueda tener dificultades financieras.
- Que haya transcurrido un plazo mínimo de dos años desde la fecha de formalización de la operación de refinanciación o reestructuración, o, si fuese posterior, desde la fecha de reclasificación desde la categoría de riesgo dudoso.



000222717

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

- Que el titular haya pagado las cuotas devengadas de principal e intereses desde la fecha en la que se formalizó la operación de refinanciación o reestructuración, o, si fuese posterior, desde la fecha de reclasificación desde la categoría de dudoso. Adicionalmente, será necesario:
 - Que el titular haya satisfecho mediante pagos regulares un importe equivalente a todos los importes (principal e intereses) que se hallasen vencidos en la fecha de la operación de refinanciación o reestructuración, o que se dieron de baja como consecuencia de ella, o
 - que se hayan verificado otros criterios objetivos que demuestren la capacidad de pago del titular, cuando resulte más adecuado atendiendo a las características de las operaciones.

Por tanto, la existencia de cláusulas contractuales que dilaten el reembolso, como períodos de carencia para el principal, implicará que la operación permanezca identificada como de refinanciación, refinaciada o reestructurada hasta que se cumplan los criterios descritos en esta letra.

- Que el titular no tenga ninguna otra operación con importes vencidos más de treinta días al final del periodo de prueba.

Por tanto, cuando se cumplan todos los requisitos anteriores, las operaciones dejarán de estar identificadas en los estados financieros como operaciones de refinanciación, refinaciadas o reestructuradas, sin perjuicio de que la información sobre las modificaciones realizadas en las operaciones quede debidamente recogida en las bases de datos de la entidad, en aplicación del principio de rastreabilidad, y se declare a la Central de Información de Riesgos.

Información cuantitativa requerida por la Circular 6/2012 de Banco de España

Las políticas y los procedimientos en materia de gestión del riesgo de crédito aplicadas por la Entidad garantizan un seguimiento pormenorizado de los acreditados poniendo de manifiesto la necesidad de realizar provisiones cuando se evidencien indicios de deterioro en la solvencia de los mismos. Por ello, la Entidad constituye las provisiones de insolvencias requeridas para aquellas operaciones en las que la situación de su acreditado así lo exija antes de formalizar las operaciones de reestructuración/refinanciación, las cuales deben entenderse como:

- Operación de refinanciación: operación que se utiliza por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras (actuales o previsibles) del titular para cancelar una o varias operaciones concedidas, por la propia entidad o por otras entidades de su grupo, al titular o a otra u otras empresas de su grupo económico, 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 canceladas 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.



000222718

TV

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

- Operación refinaciada: operación que se pone total o parcialmente al corriente de pago como consecuencia de una operación de refinanciación realizada por la entidad.
- Operación reestructurada: se modifican las condiciones financieras de una operación por razones económicas o legales relacionadas con las dificultades, actuales o previsibles, del titular, 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 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 que se pueda probar que las condiciones se modifican por motivos diferentes a las dificultades financieras de los titulares y sean análogas a las que aplicarían otras entidades en el mercado para riesgos similares.

Si una operación está clasificada en una categoría de riesgo determinada, la operación de refinanciación no supone una mejora en la consideración de riesgo de la misma. Para las operaciones refinaciadas se establece su clasificación inicial en función de sus características, principalmente que se den dificultades financieras en el acreedor y que concurren determinadas cláusulas como períodos dilatados de carencia. Por regla general, la Entidad clasifica las refinanciaciones y reestructuraciones con riesgo normal en vigilancia especial, salvo que cumplan los criterios para su clasificación como dudosos. Asimismo, la Entidad presume que existe una reestructuración o refinanciación en las siguientes circunstancias:

- Cuando la totalidad o parte de los pagos de la operación modificada hayan estado vencidos durante más de 30 días (sin clasificarse como riesgo dudoso) al menos una vez en los tres meses anteriores a su modificación, o llevarían vencidos más de 30 días sin dicha modificación.
- Cuando, simultáneamente a la concesión de financiación adicional, o en un momento próximo, el titular haya realizado pagos de principal o de intereses de otra operación, la totalidad o parte de cuyos pagos hayan estado vencidos durante más de 30 días al menos una vez en los tres meses anteriores a su refinanciación.
- Cuando se apruebe el uso de cláusulas implícitas de reestructuración o refinanciación con deudores que tengan importes a pagar vencidos durante 30 días o que llevarían vencidos 30 días si no se ejercieran esas cláusulas.



000222719

13

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Esta tipología de operaciones es identificada específicamente en el sistema de información de manera que permite una adecuada clasificación contable y su seguimiento.

Las operaciones clasificadas en esta categoría se podrán reclasificar a riesgo normal si desaparecen las causas que motivaron su clasificación como riesgo normal en vigilancia especial.

Sus respectivas coberturas desglosadas a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son las siguientes:



000222720

IV

CLASE 8.^a



TOTAL (Miles de euros)					
Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real	
Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto
1 – Entidades de Crédito	-	-	-	-	-
2 – Administraciones Públicas	-	-	-	-	-
3 – Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-
4 – Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera) De las cuales: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	4 692	-	-	-	-
5 – Resto de hogares	4 692	-	-	-	-
Total	20.668	2.420.423	-	711	18.438
	20.672	2.421.115	-	711	18.438
				711	264.483
					2.130.890
					2.130.890

Del cual: DUDOSOS (Miles de euros)					
Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real	
Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto
1 – Entidades de Crédito	-	-	-	-	-
2 – Administraciones Públicas	-	-	-	-	-
3 – Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-
4 – Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera) De las cuales: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	4 692	-	-	-	-
5 – Resto de hogares	4 692	-	-	-	-
Total	11.429	1.381.748	-	379	10.110
	11.433	1.382.440	-	379	10.110
				379	229.537
					1.168.021
					1.168.354

ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021



000222721

CLASE 8.^º

TOTAL (Miles de euros)					
		2020(*)			
Garantía hipotecaria Inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real	
Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto
1 - Entidades de Crédito	-	-	-	-	-
2 - Administraciones Públicas	-	-	-	-	-
3 - Otras sociedades financieras y empresarios individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-
4 - Sociedades no financieras y empresarios individuales (actividad empresarial no financiera)	5 1.061	-	-	-	537 333
De las cuales: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	5 1.061	-	-	-	537 333
5 - Resto de hogares	22.933 2.654.508	-	-	883 21.609	367.895 1.071.895
Total	22.938 2.655.569	-	-	883 21.609	368.432 1.071.895



000222722

11



CLASE 8.^a

Del cuál: DUDOSOS (Miles de euros)						2020(*)
Garantía hipotecaria inmobiliaria plena	Resto de garantías reales	Sin garantía real	Número de operaciones	Importe bruto	Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debido al riesgo de crédito	Importe máximo de la garantía real que puede considerarse
Número de operaciones	Número de operaciones	Número de operaciones	Número de operaciones	Importe bruto	Accumuladas en el valor razonable debido al riesgo de crédito	Importe máximo de la garantía real que puede considerarse
-	-	-	-	-	-	-
1 – Entidades de Crédito	-	-	-	-	-	-
2 – Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-
3 – Otras sociedades financieras y empresarias individuales (actividad empresarial financiera)	-	-	-	-	-	-
4 – Sociedades no financieras y empresarias individuales (actividad empresarial no financiera)	5 1.061	-	-	-	-	-
De las cuales: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	5 1.061	-	-	-	-	-
5 – Resto d'e hogares	16.058 2.013.603	-	-	606	15.768	347.256
Total	16.063 2.014.664	-	-	606	15.768	761.705
					347.793	762.038

(*) Nótese que los saldos han sido reexpresados respecto de los formulados en el ejercicio 2020 (Véase Nota 2.1.)



000222723

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

El importe de las operaciones que, con posterioridad a la refinanciación o reestructuración, han sido clasificadas como dudosas en el ejercicio 2021 y en el ejercicio 2020 es la siguiente:

SALDOS VIGENTES DE REFINANCIACIONES Y REESTRUCTURACIONES 31.12.2021							TOTAL	
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real			
	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto
Hogares	1.980	223.548	-	-	60	1.465	2.040	225.013
De los cuales: préstamos garantizados por bienes inmuebles residenciales	1.980	223.548	-	-	60	1.465	2.040	225.013
Sociedades no financieras	5	1.061	-	-	-	-	5	1.061
De los cuales: pequeñas y medianas empresas	5	1.061	-	-	-	-	5	1.061
Total	1.985	224.609	-	-	60	1.465	2.045	226.074

SALDOS VIGENTES DE REFINANCIACIONES Y REESTRUCTURACIONES 31.12.2020							TOTAL	
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real			
	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto
Hogares	4.018	509.165	-	-	156	3.207	4.174	512.372
De los cuales: préstamos garantizados por bienes inmuebles residenciales	4.018	509.165	-	-	156	3.207	4.174	512.372
Sociedades no financieras	2	178	-	-	-	-	2	178
De los cuales: pequeñas y medianas empresas	2	178	-	-	-	-	2	178
Total	4.020	509.343	-	-	156	3.207	4.176	512.550

Las financiaciones totales concedidas a la clientela a 31 de diciembre 2021 y 31 de diciembre 2020 desglosadas por contraparte es la siguiente:

DISTRIBUCIÓN DEL CRÉDITO A LA CLIENTELA POR ACTIVIDAD (Valor en libros)
A 31.12.2021

		Crédito con garantía real. Loan to value (valor del crédito/Tasación actualizada)			
	TOTAL	Del que: Garantía immobiliaria	Del que: Resto de garantías reales	40%< LTV<=60 %	60%< LTV<=80 %
1 Administraciones Públicas	-	-	-	-	-
2 Otras instituciones financieras	52.625	-	-	-	-
3 Sociedades no financieras y empresarios individuales	26.410	10.669	-	287	2.223
3.1 Construcción y promoción inmobiliaria	10.670	10.669	-	287	2.223
3.2 Construcción de obra civil	-	-	-	-	310
3.3 Resto de finalidades	15.740	-	-	-	327
3.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-	-
3.3.2 Pymes y empresarios individuales	15.740	-	-	-	-
4 Resto de hogares e ISFLSH	10.359.627	10.207.714	-	1.802.402	2.782.330
4.1 Viviendas	10.359.529	10.207.714	-	1.802.402	2.782.330
4.2 Consumo	-	-	-	-	2.850.023
4.3 Otros fines	98	-	-	-	-
TOTAL	10.438.662	10.216.383	-	1.802.689	2.784.553
PRO MEMORIA				2.850.332	1.819.560
Operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas (Neto)	2.175.070	2.175.070	-	149.273	379.510
				551.103	484.852
					610.332



000222724

CLASE 8.²

UNIVERSITATI
ECONOMICAS
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

DISTRIBUCIÓN DEL CRÉDITO A LA CLIENTELA POR ACTIVIDAD (Valor en libros) A
31.12.2020

	TOTAL	Del que: Garantía Inmobiliaria	Del que: Resto de garantías reales	Crédito con garantía real. Loan to value (valor del crédito/Tasación actualizada)			
				40%< LTV<=40% %	60%< LTV<=60% %	80%< LTV<=80% %	LTV>100% %
1 Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-
2 Otras instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-
3 Sociedades no financieras y empresarios individuales	385.906	11.935	-	344	2.487	525	3.109
3.1 Construcción y promoción inmobiliaria	12.110	11.935	-	344	2.487	525	3.109
3.2 Construcción de obra civil	-	-	-	-	-	-	-
3.3 Resto de finalidades	373.796	-	-	-	-	-	-
3.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-	-	-	-
3.3.2 Pymes y empresarios individuales	373.796	-	-	-	-	-	-
4 Resto de hogares e ISFLSH	10.253.008	10.163.539	-	1.456.465	2.693.466	2.866.028	1.978.282
4.1 Viviendas	10.252.733	10.163.439	-	1.456.465	2.693.466	2.866.028	1.978.282
4.2 Consumo	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Otros fines	105	-	-	-	-	-	-
TOTAL	10.638.914	10.178.374	1.456.810	2.695.953	2.866.553	1.981.391	1.174.666
PRO MEMORIA							
Operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas	2.308.646	2.308.646	-	123.663	356.460	564.795	536.120
							727.608

(*) Notese que los saldos han sido reexpresados respecto de los formulados en el ejercicio 2020 (Véase Nota 2.1)



000222725



000222726

11

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

14. GESTIÓN DEL RIESGO DE MERCADO

La sociedad, UCI, S.A., E.F.C., gestiona en el área de mercados y tesorería, los riesgos de mercado que afectan a los activos o pasivos gestionados. El Consejo de Administración establece periódicamente los límites delegados y comprueba su adecuada aplicación. Asimismo, se establecen límites de pérdidas y otras medidas de control. La gestión de límites se realiza con una amplia serie de indicadores y señales de alerta que tienen como objetivo la anticipación y el adecuado seguimiento de los riesgos de tipo de interés, y de liquidez.

La sociedad, UCI, S.A., E.F.C gestiona en el área de mercados y tesorería, los riesgos de mercado que afectan a los activos o pasivos gestionados. El Consejo de Administración establece periódicamente los límites delegados y comprueba su adecuada aplicación. Asimismo, se establecen límites de pérdidas y otras medidas de control. La gestión de límites se realiza con una amplia serie de indicadores y señales de alerta que tienen como objetivo la anticipación y el adecuado seguimiento de los riesgos de tipo de interés, y de liquidez.

Gap de tipo de Interés de Activos y Pasivo

El análisis de Gaps de tipos de interés trata los desfases entre los plazos de revisión de los activos y pasivos en gestión, y permite detectar concentraciones de riesgo de interés en los distintos plazos.

La sensibilidad del margen financiero mide el impacto en el resultado de los Gaps de tipo de interés para un plazo determinado ante un desplazamiento de la curva de tipos de interés.

La principal partida de activo sensible a tipos de interés se refiere a la cartera de clientes en balance, de la que el 75,93% es a tipo variable (79,90% a 31 de diciembre de 2020), el 14,81% a tipo mixto (11,52% a 31 de diciembre de 2020), con un primer periodo a tipo fijo y después revisiones a tipo variable, y el 9,26% estrictamente a tipo fijo % (8,58% a 31 de diciembre de 2020).

Dentro de los créditos con tipo variable, el 82,81% (82,50% a 31 de diciembre de 2020) revisan su tipo semestralmente y el 17,19% (17,50% a 31 de diciembre de 2020) con periodicidad anual.

La gestión del riesgo de tipo de interés persigue un doble objetivo: reducir los impactos de las variaciones de los tipos de interés sobre el margen financiero y proteger el valor económico del Grupo. Para ello, se utilizan instrumentos financieros como bonos de titulización (España) o disposiciones "cash" con sus accionistas (España, Portugal y Grecia) y derivados financieros formalizados así mismo con sus accionistas (swaps de tipos de interés o Call Money swaps).



000222727

CLASE 8.^o

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

UCI realiza análisis de sensibilidad del margen financiero ante variaciones de los tipos de interés, que son analizados en un Comité que se reúne de manera periódica. Esta sensibilidad está condicionada por los desfases en fechas de vencimiento y de revisión de los tipos de interés que se producen entre las distintas partidas del balance, o fuera balance con los fondos de titulización, que representen un desfase de cash-flow para la entidad. La gestión de las inversiones se hace a través de coberturas, para mantener dichas sensibilidades dentro del rango objetivo fijado en los Comités. Las medidas usadas por UCI para el control del riesgo de interés son el Gap de tipos y las sensibilidades del margen financiero de la cartera gestionada.

Riesgo de Liquidez

La gestión y control del riesgo de liquidez pretende asegurar el cumplimiento de los compromisos de pago en las mejores condiciones posibles para el Grupo UCI en los distintos países en los que está presente.

El riesgo de liquidez está asociado a la capacidad del Grupo para financiar los compromisos adquiridos a precios de mercado razonables, así como para llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiación estables. La medida utilizada para el control del riesgo de liquidez es el Gap de liquidez, que proporciona información sobre las entradas y salidas de caja contractuales a lo largo de la vida de los créditos.

Para mitigar el riesgo de liquidez, UCI tiene desde sus principios una política recurrente de acudir a los mercados de capitales a través de la titulización de sus activos crediticios. Así los tenedores de los bonos de titulización colocados en los mercados de capitales cubren la liquidez de dichas operaciones hasta su vencimiento. Desde 1994, UCI ha emitido en España 28 fondos de titulización (26 fondos emitidos a 31 de diciembre de 2020) por un importe inicial global de aproximadamente 19.218 millones de euros (18.257 millones de euros a 31 de diciembre de 2020), mayoritariamente colocados en los mercados de capitales, incluidas las emisiones de los RMBS Prado I a Prado IX y la primera emisión de bonos verdes de Portugal con RMBS Green Belem 1 todas ellas por un importe de 4.418 millones de euros (3.450 millones de euros a 31 de diciembre de 2020), lo que a fecha de diciembre 2021, representaba 4.581 millones de euros (4.996 millones de euros a 31 de diciembre de 2020) o el 47,8 % del saldo global gestionado en España financiado hasta vencimiento por los mercados de capitales (50,88% en 2020).

En 2008, UCI procedió a su primera operación de auto-titulización, UCI 18, donde UCI suscribió todos los bonos financiando la cartera de préstamos hipotecarios, en particular los de máxima calificación AAA que eran elegibles para las operaciones de liquidez con el BCE. Con fecha 18 de junio del año 2018 se produjo la compraventa de las participaciones hipotecarias y posterior extinción del Fondo.

Más recientemente, respectivamente en las fechas de 15 de junio de 2020, 15 septiembre de 2021 y de 15 de diciembre de 2021 se tomó la decisión de comprar las participaciones hipotecarias y proceder posteriormente a la extinción de los Fondos Prado I, Prado II y Prado III.



000222728

11/

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Como consecuencia de la necesidad de contar con dos ratings con una nota mínima de al menos "A" otorgada por dos agencias de calificación diferentes para poder acceder a la condición de activos elegibles en las operaciones de liquidez del BCE, la mayor parte de los bonos de titulización han perdido dicha condición. Sin embargo, los bonos de Prado IV (serie A), V (serie A), VI (serie A), VII (serie A), VIII (serie A) y IX (serie A) así como las series A y B de Belem 1 si son activos elegibles.

Para el resto de los activos en balance, UCI gestiona la refinanciación con líneas de tesorería con sus dos accionistas de referencia: BNP Paribas y Banco de Santander; la sucursal de UCI en Portugal se financia directamente con su matriz en España.

El Gap de liquidez contempla la clasificación del capital pendiente de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento, tomando como referencia los períodos que resten entre la fecha a que se refiere y sus fechas contractuales de vencimiento. A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el gap de liquidez es el siguiente:



000222729

11/11

UNIÓN DE CREDITOS "IMO" S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

CLASE 8.^a



	31.12.2021	Hasta 1 mes	Entre 1 y 3 Meses	Entre 3 y 12 Meses	Entre 1 y 3 Años	Entre 3 y 5 Años	Más de 5 Años	Total
ACTIVO:								
Efectivo	2	-	-	-	-	-	-	2
Otros depósitos a la vista	110.445	-	-	-	-	-	-	110.445
Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados	-	-	-	9.708	-	-	-	9.708
Activos financieros a coste amortizado	41.770	92.583	457.313	1.562.300	1.670.809	6.916.088	10.740.863	
Préstamos y anticipos								
Total Activo	152.217	92.583	457.313	1.572.008	1.670.809	6.916.088	11.164.959	
PASIVO:								
Depositos de Entidades de Crédito	887.511	2.455.851	3.653.040	206.225	36.389	30.181	7.269.197	
Depositos a la clientela - Participaciones emitidas	9.708	19.416	74.891	399.420	399.419	2.425.641	3.328.496	
Passivos Subordinados	1.220	-	-	60.000	-	80.000	141.220	
Otros pasivos financieros	5	26	26	1.166	973	1.599	3.795	
Total Pasivo	898.444	2.475.293	3.727.957	666.811	436.781	2.537.421	10.742.708	
Diferencia Activo menos Pasivo	(746.227)	(2.382.710)	(3.270.644)	905.198	1.234.028	4.682.607	422.251	

UN. DE DITC IMO IRIC A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

	31.12.2020	Hasta 1 mes	Entre 1 y 3 Meses	Entre 3 y 12 Meses	Entre 1 y 3 Años	Entre 3 y 5 Años	Más de 5 Años	Total
ACTIVO:								
Efectivo	2	-	-	-	-	-	-	2
Otros depósitos a la vista	155.484	-	-	-	-	-	-	155.484
Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados	-	-	80.238	9.709	-	303.939	393.886	
Activos financieros a coste amortizado	37.144	80.098	396.595	1.416.038	1.485.757	7.617.397	11.023.019	
Prestamos y anticipos	-	-	-	-	-	-	-	
Total Activo	192.630	80.098	466.823	1.425.747	1.485.757	7.921.337	11.572.391	
PASIVO:								
Depósitos de Entidades de Crédito	2.249.786	2.729.800	1.930.658	260.684	165.503	35.429	7.371.860	
Depósitos a la clientela - participaciones emitidas	10.750	21.500	82.929	442.289	442.289	2.685.984	3.685.741	
Pasivos Subordinados	266	-	-	-	-	141.058	141.324	
Otros pasivos financieros	5	26	150	99	30	2.867	3.177	
Total Pasivo	2.260.807	2.751.326	2.013.737	703.072	607.822	2.865.338	11.202.101	
Diferencia Activo menos Pasivo	(2.068.177)	(2.671.228)	(1.546.914)	722.675	877.935	5.055.998	370.289	



000222730

CLASE 8.

CLASE 8.^a

000222731

11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

El tipo de interés medio anual aplicado a préstamos y anticipos – clientela fue del 1,99% en 2021 y del 2,05% en 2020 excluidos de "ajustes por valoración". Por otra parte, el tipo de interés medio anual soportado por la Sociedad en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido de 0,103% y 0,246% respectivamente.

15. OTROS RIESGOS DE MERCADO: GESTIÓN DEL RIESGO OPERATIVO

UCI sigue atentamente la evolución de la normativa que, sobre este riesgo, se ha elaborado en los acuerdos de Basilea II aprobados en junio 2004, progresando en su proyecto de identificar, mitigar, gestionar y cuantificar el riesgo operativo. En este sentido, dentro del proyecto de certificación global de calidad ISO 9001:2000, se ha continuado con la informatización de todos los eventos e incidencias de riesgo de todo tipo, constituyéndose una base de datos que permitirá en un futuro modelizar y cuantificar el nivel del riesgo operativo presente en todas las áreas de negocio y de apoyo.

El análisis de los quebrantos recogidos en la base de datos de pérdidas e incidencias han permitido introducir mejoras en controles y procedimientos con resultados inmediatos en la reducción de pérdidas derivadas del riesgo operativo.

La parametrización de las diferentes tipologías de riesgo operacional se podrá clasificar según la matriz siguiente:

<u>Tipo</u>	<u>Origen</u>
• Procesos	Errores operativos, fallos humanos
• Fraude y actividades	Hechos de carácter delictivo, actividades no autorizadas internas no autorizadas
• Tecnología	Fallos tecnológicos en ordenadores, aplicaciones o comunicaciones
• Recursos Humanos	Fallos en la política de Recursos Humanos, en la seguridad e higiene laboral, etc...
• Prácticas comerciales	Defectos de productos y malas prácticas de venta.
• Desastres	Eventos (naturales, accidentes o provocados)
• Proveedores	Incumplimiento de servicios contratados



000222732

11

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

16. EFECTIVO, SALDOS EN EFECTIVO EN BANCOS CENTRALES Y OTROS DEPÓSITOS A LA VISTA

La composición del saldo del capítulo "Efectivo, saldos en efectivo en bancos centrales y otros depósitos a la vista" se muestra a continuación:

	31.12.21	31.12.20
Efectivo	2	2
Otros depósitos a la vista	110.445	155.484
	110.447	155.486

La totalidad del importe de este epígrafe por vencimiento del plazo residual se considera a la vista.

El epígrafe de "Otros depósitos a la vista" incluye los intereses devengados de los depósitos por importe de 73 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (22 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 acreedores).

17. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

A continuación, se indica el desglose del saldo de este epígrafe, atendiendo a la modalidad y situación de las operaciones, al sector de actividad del acreedor, al área geográfica de su residencia y a la modalidad del tipo de interés de las operaciones, tanto a 31 de diciembre de 2020 y 2019:



000222733

11/11

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

	31.12.21	31.12.20 (*)
Por modalidad y situación del crédito:		
Otros préstamos a plazo	9.034.699	8.850.772
Activos dudosos	1.706.164	2.172.247
	10.740.863	11.023.019
Por sector de actividad del acreditado:		
Otros sectores residentes	8.992.459	9.359.916
No residentes	1.748.404	1.663.103
	10.740.863	11.023.019
Por área geográfica:		
España	9.354.904	9.644.699
Resto de la Unión Europea	1.385.959	1.378.320
	10.740.863	11.023.019
Por modalidad del tipo de interés:		
Financiación sin intereses	-	-
Financiación con intereses	10.740.863	11.023.019
	10.740.863	11.023.019
Ajustes por valoración		
Correcciones de valor por deterioro de activos	(362.847)	(432.848)
Ajustes por valoración intereses devengados	13.124	22.338
Ajustes por valoración de comisiones	47.522	26.233
	10.438.662	10.638.742

(*) Nótese que los saldos han sido reexpresados respecto de los formulados en el ejercicio 2020
 (Véase Nota 2.1).



000222734

11/V

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

El valor en libros registrado en el cuadro anterior, sin considerar la parte correspondiente a "Otros ajustes por valoración" por correcciones de valor por deterioro de activos y ajustes por valoración de comisiones, representa el nivel máximo de exposición al riesgo de crédito de la Sociedad en relación con los instrumentos financieros en él incluidos.

El detalle del saldo de los préstamos y anticipos a la clientela es el siguiente:

	31.12.21	31.12.20 (*)
Deudores con garantía real residentes	7.318.210	6.942.646
Crédito con garantía real no residentes	1.648.123	1.535.758
Deudores dudosos	1.706.164	2.170.171
Otros deudores a plazo	68.366	374.026
Deudores a la vista y varios	-	418
	10.740.863	11.023.019

(*) Nótese que los saldos han sido reexpresados respecto de los formulados en el ejercicio 2020 (Véase Nota 2.1).

El saldo de las cuentas "deudores con garantía real residentes" y "Crédito con garantía real no residentes", representa el riesgo no vencido de los créditos concedidos que se encuentran garantizados mediante hipotecas a favor de la Sociedad.

El saldo de la cuenta de "Otros deudores a plazo" representa el riesgo no vencido de los créditos concedidos que no se encuentran garantizados mediante hipotecas a favor de la Sociedad.

El desglose del epígrafe Crédito a la clientela según su plazo residual a 31.12.21 y 31.12.20, íntegramente en miles de euros, es el siguiente:

	31.12.21	31.12.20
Hasta 1 mes	41.770	37.144
Entre 1 y 3 Meses	92.583	80.098
Entre 3 y 12 Meses	457.313	386.585
Entre 1 y 3 Años	1.562.300	1.416.038
Entre 3 y 5 Años	1.670.809	1.485.757
Más de 5 Años	6.916.088	7.617.397
	10.740.863	11.023.019



000222735

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

A continuación, se desglosa el movimiento de la exposición bruta por fase de deterioro de préstamos y anticipos de la clientela registrados en los epígrafes de "Activos financieros a coste amortizado" bajo la Circular 4/2017 del ejercicio 2021 y el ejercicio 2020 sin tener en cuenta los ajustes por valoración correspondientes a los intereses devengados y a las comisiones:

	Miles de Euros			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
Saldo al inicio del ejercicio 2021	8.184.315	666.457	2.172.247	11.023.019
Movimientos				
Traspasos:				
A Stage 2 desde Stage 1	(258.910)	258.910	-	-
A Stage 3 desde Stage 1	(28.212)	-	28.212	-
A Stage 1 desde Stage 2	102.868	(102.868)	-	-
A Stage 3 desde Stage 2	-	(234.049)	234.049	-
A Stage 1 desde Stage 3	4.795	-	(4.795)	-
A Stage 2 desde Stage 3	-	554.732	(554.732)	-
Variación neta de activos financieros	(70.524)	(42.815)	(88.899)	(202.238)
Fallidos	-	-	(79.918)	(79.918)
Diferencias de cambio y otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al cierre del ejercicio 2021	7.934.332	1.100.367	1.700.164	10.740.863

	Miles de Euros			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
Saldo al inicio del ejercicio 2020	8.207.946	1.011.572	1.873.683	11.093.201
Movimientos				
Traspasos:				
A Stage 2 desde Stage 1	(400.693)	400.693	-	-
A Stage 3 desde Stage 1	(49.319)	-	49.319	-
A Stage 1 desde Stage 2	200.768	(200.768)	-	-
A Stage 3 desde Stage 2	-	(544.299)	544.299	-
A Stage 1 desde Stage 3	3.804	-	(3.804)	-
A Stage 2 desde Stage 3	-	164.164	(164.164)	-
Variación neta de activos financieros	221.809	(164.905)	(80.991)	(24.087)
Fallidos	-	-	(46.095)	(46.095)
Diferencias de cambio y otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al cierre del ejercicio 2020	8.184.315	666.457	2.172.247	11.023.019

(*) Nótese que los saldos han sido reexpresados respecto de los formulados en el ejercicio 2020 (Véase Nota 2.1).



000222736

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

La Sociedad, durante los ejercicios 2021 y 2020, ha procedido a calcular las provisiones correspondientes sobre operaciones morosas que cuentan con garantía de bienes inmuebles, teniendo en cuenta el valor de la garantía actualizado, y de acuerdo con el modelo de riesgo de crédito fundamentado en estimar el riesgo de crédito considerando la pérdida esperada.

Asimismo, los Administradores de la Sociedad de conformidad con el punto cuarto de la Disposición transitoria primera de la circular 4/2017, han realizado una actualización de las valoraciones de referencia de todas las garantías reales y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas que requieran tasaciones individuales completas, conforme a la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, de acuerdo con lo dispuesto en los puntos 78 a 85 y 166 del anexo 9 de la Circular 4/2017.

Activos financieros deteriorados

A continuación, se presenta el detalle, al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, clasificado por segmentos, de aquellos activos que se han considerado individualmente como deteriorados en base al análisis individualizado de cada uno de ellos (no incluye, por tanto, el detalle de los activos financieros deteriorados en base a un proceso colectivo de evaluación de las posibles pérdidas):

	miles de euros	
	31.12.21	31.12.20 (*)
Particulares:		
Garantías reales		
Hipotecario	1.683.435	2.144.921
Valores	-	-
Otras	-	-
Sin garantía	12.616	17.258
Promotores:		
Garantías reales		
Hipotecario	10.113	10.068
Total	1.706.164	2.172.247

(*) Nótese que los saldos han sido reexpresados respecto de los formulados en el ejercicio 2020 (Véase Nota 2.1).

Medidas adoptadas riesgo de crédito Covid-19 en relación con la clientela

La Sociedad tomó medidas durante el ejercicio 2020 para facilitar el pago de los clientes más afectados por el Covid-19 a través de concesión de moratorias tanto públicas de acuerdo con los Real Decretos-ley 8/2020 y 11/2020, como moratorias privadas.



000222737

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Los importes de las moratorias (vigentes y finalizadas) tanto públicas como privadas (sectoriales) concedida por la Sociedad, así como el número de clientes de ambas medidas a cierre del 2021 y 2020 son los siguientes:

31.12.2021 Moratorias Públicas				31.12.2021 Moratorias Privadas			
Vigentes (millones de euros)	Finalizadas (millones de euros)	Total	Nº clientes	Vigentes (millones de euros)	Finalizadas (millones de euros)	Total	Nº clientes
5	133	429	4.130	3	583	597	5.761

31.12.2020 Moratorias Públicas				31.12.2020 Moratorias Privadas			
Vigentes (millones de euros)	Finalizadas (millones de euros)	Total	Nº clientes	Vigentes (millones de euros)	Finalizadas (millones de euros)	Total	Nº clientes
138	517	655	5.069	586	23	609	4.890

En la Nota 14 se facilita el detalle de los vencimientos de las partidas que integran los saldos de estos epígrafes de los balances adjuntos. Asimismo, los tipos aplicables a los activos que devengan intereses se detallan en la Nota 14. El rendimiento generado por dichos activos, durante los ejercicios 2021 y 2020 se indica en la Nota 33.

Correcciones de valor por deterioro

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido en el saldo de las provisiones que cubren las pérdidas por deterioro de los activos que integran el saldo del epígrafe "Activos Financieros a coste amortizado – Préstamos y Anticipos – Clientela":

	Pérdidas por deterioro			
	(miles de euros)			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
Saldos al 1 de enero de 2021 (*)	(12.904)	(21.749)	(398.195)	(432.848)
Dotaciones con cargo a resultados del ejercicio	(17.994)	(58.903)	(104.272)	(181.169)
Recuperaciones de dotaciones con abono a resultados	21.729	43.891	117.282	182.902
Dotaciones netas del ejercicio	3.735	(15.012)	13.010	1.733
<i>De las que:</i>				
<i>Determinadas individualmente</i>	-	-	-	-
<i>Determinadas colectivamente</i>	3.735	(15.012)	13.010	1.733
Aplicación	203	532	67.533	68.268
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(8.966)	(36.229)	(317.652)	(362.847)



000222738

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

	Pérdidas por deterioro (miles de euros)			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
	(10.642)	(35.167)	(334.629)	(380.438)
Saldos al 1 de enero de 2020 (*)	(10.642)	(35.167)	(334.629)	(380.438)
Dotaciones con cargo a resultados del ejercicio	(14.751)	(33.754)	(201.705)	(250.210)
Recuperaciones de dotaciones con abono a resultados	12.344	46.399	92.784	151.527
Dotaciones netas del ejercicio	(2.407)	12.645	(108.921)	(98.683)
De las que:				
Determinadas individualmente	-	-	-	-
Determinadas colectivamente	(2.407)	12.645	(108.921)	(98.683)
Aplicación	145	773	45.355	46.273
Saldos al 31 de diciembre de 2020	(12.904)	(21.749)	(398.195)	(432.848)

(*) Nótese que los saldos han sido reexpresados respecto de los formulados en el ejercicio 2020 (Véase Nota 2.1).

La variación de la partida cancelaciones netas por fallidos y otros movimientos, viene originada, en su mayor parte por la venta de cartera fallida que la Sociedad ha llevado a cabo en el ejercicio 2020 y por el traspaso a pérdidas de intereses y comisiones generadas con vencimiento de más de 90 días asociados a contratos en situación de impago.

En el epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias, "Deterioro de Activos a coste amortizado" por una reversión neta por importe de 3.780 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 y una dotación neta de 97.378 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, se incluye el efecto neto de las dotaciones y recuperaciones de las provisiones por riesgo de crédito por un importe de 1.733 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 y una dotación de 86.631 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, así como 2.047 miles de euros correspondientes a recuperaciones de activos fallidos a 31 de diciembre de 2021 y 1.305 miles de euros a 31 de diciembre de 2020.

A continuación, se desglosa el movimiento del importe bruto del fondo por insolvencias de préstamos y anticipos de la clientela registrados en el epígrafe Activos financieros a coste amortizado bajo Circular 4/2019 de Banco de España del ejercicio 2021 y el ejercicio 2020:



000222739

CLASE 8.^º

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

	Millones de euros			
	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Total
Saldo al inicio del ejercicio 2021	12.904	21.749	398.195	432.848
Traspasos:				
A Stage 2 desde Stage 1	(2.199)	4.376	-	2.177
A Stage 3 desde Stage 1	(351)	-	2.944	2.593
A Stage 1 desde Stage 2	808	(2.915)	-	(2.107)
A Stage 3 desde Stage 2	-	(9.331)	14.534	5.203
A Stage 1 desde Stage 3	8	-	(676)	(668)
A Stage 2 desde Stage 3	-	23.361	(42.507)	(19.146)
Variación neta de exposición y cambios en el riesgo de crédito (*)	(2.204)	(1.011)	(56.890)	(60.106)
Fallidos	-	-	2.047	2.047
Diferencias de cambio y otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al cierre del ejercicio 2021	8.966	36.229	317.652	362.847

	Millones de euros			
	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Total
Saldo al inicio del ejercicio 2020	10.642	35.167	334.629	380.438
Traspasos:				
A Stage 2 desde Stage 1	(938)	5.845	-	4.906
A Stage 3 desde Stage 1	(369)	-	4.515	4.146
A Stage 1 desde Stage 2	2.171	(5.657)	-	(3.485)
A Stage 3 desde Stage 2	-	(19.821)	43.294	23.473
A Stage 1 desde Stage 3	27	-	(350)	(323)
A Stage 2 desde Stage 3	-	6.487	(13.354)	(6.867)
Variación neta de exposición y cambios en el riesgo de crédito (*)	1.373	(273)	28.156	29.255
Fallidos	-	-	1.305	1.305
Diferencias de cambio y otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al cierre del ejercicio 2020	12.904	21.749	398.195	432.848

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha realizado refinanciaciones o renegociación de la deuda pendiente del cliente (véase Nota 13).

Activos financieros vencidos y no deteriorados

A continuación, se presenta el detalle de los activos financieros vencidos y no considerados deteriorados por la entidad al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, clasificados por clases de instrumentos financieros:



00022740

CLASE 8.^o

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

	miles de euros	
	31.12.21	31.12.20
Por clases de contrapartes	417	417
Administraciones públicas	-	-
Otros sectores residentes	417	417
Otros sectores no residentes	-	-
Total	417	417

Riesgo de crédito con construcción y promoción inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la financiación destinada a la construcción y promoción inmobiliaria ascendía a 16.043 y 17.483 miles de euros, respectivamente, de los que 10.113 y 10.590 miles de euros eran activos deteriorados, respectivamente.

Las cifras anteriores corresponden a las financiaciones concedidas con la finalidad de construcción y promoción inmobiliaria. En consecuencia, y de acuerdo con las instrucciones de Banco de España no se ha tenido en cuenta el CNAE del deudor. Ello implica, por ejemplo, que si el deudor se trata: (a) de una empresa inmobiliaria, pero dedica la financiación concedida a una finalidad diferentes de la construcción o promoción inmobiliaria, no se incluye en estos cuadros, y (b) de una empresa cuya actividad principal no es la de construcción o inmobiliaria pero el crédito se destina a la financiación de inmuebles destinados a la promoción inmobiliaria, si se incluyen en estos cuadros.

La información cuantitativa sobre riesgo inmobiliario al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente, en miles de euros:

	Importe Bruto	Exceso sobre valor garantía	Coberturas específicas
Riesgo de crédito	16.043	8.243	5.373
Del que moroso	10.113	5.211	5.198
Del que dudoso subjetivo	-	-	-
Del que normal	5.930	3.032	175
Pro-memoria			
Fondo de cobertura genérico	-	-	-
Fallidos	-	-	-



000222741

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

La información cuantitativa sobre riesgo inmobiliario al 31 de diciembre de 2020 era la siguiente, en miles de euros:

	Importe Bruto	Exceso sobre valor garantía	Coberturas específicas
Riesgo de crédito	17.483	7.577	5.704
Del que moroso	10.590	4.967	5.512
Del que dudoso subjetivo	-	-	-
Del que normal	7.747	2.610	192
Pro-memoria			
Fondo de cobertura genérico	-	-	-
Fallidos	-	-	-

A continuación, se detalla el riesgo de crédito inmobiliario en función de la tipología de las garantías asociadas:

	31.12.2021	31.12.2020
Sin garantía específica	-	-
Con garantía hipotecaria	16.043	17.483
Edificios terminados-viviendas	12.987	14.601
Edificios terminados-resto	-	-
Edificios en construcción-viviendas	424	250
Edificios en construcción-resto	-	-
Suelo-terrenos urbanizados	2.632	2.632

Riesgo cartera hipotecaria minorista

La información cuantitativa relativa al riesgo de la cartera minorista bruta al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020 (*)
Crédito para adquisición de viviendas	10.656.454	10.630.761
Sin garantía hipotecaria	68.227	73.278
De los que dudosos	12.616	17.258
Con garantía hipotecaria	10.588.227	10.557.484
De los que dudosos	1.683.435	2.142.846

(*) Nótese que los saldos han sido reexpresados respecto de los formulados en el ejercicio 2020 (Véase Nota 2.1).



000222742

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Los rangos de loan to value (LTV: valor del crédito/tasación actualizada) de la cartera hipotecaria minorista al 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	LTV <=40%	40% < LTV <=60 %	60% < LTV <=80%	80% < LTV <=100%	LTV >100%	TOTAL
Crédito para adquisición de viviendas vivos. Con garantía hipotecaria	1.803.588	2.790.142	2.880.106	1.893.753	1.220.638	10.588.227
Del que: Crédito para adquisición de viviendas dudosos. Con garantía hipotecaria	72.408	184.505	338.413	363.269	724.839	1.683.435

Los rangos de loan to value (LTV) de la cartera hipotecaria minorista al 31 de diciembre de 2020 eran los siguientes:

	LTV <=40%	40% < LTV <=60 %	60% < LTV <=80%	80% < LTV <=100%	LTV >100%	TOTAL
Crédito para adquisición de viviendas vivos. Con garantía hipotecaria	1.455.078	2.690.818	2.892.680	2.060.222	1.458.684	10.557.484
Del que: Crédito para adquisición de viviendas dudosos. Con garantía hipotecaria	77.991	233.277	427.730	498.147	905.698	2.142.846

Activos fallidos

A 31 de diciembre de 2021, el importe total de 'Activos fallidos' asciende a 591.363 millones de euros (590.666 millones de euros a 31 de diciembre de 2020).

Operaciones de titulización

Al 31 de diciembre no hay activos titulizados antes de 1 de enero de 2004 que se hubieran dado de baja al haberse cancelado el Fondo UCI 9 en marzo de 2021 (101.793 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

En marzo de 2021 y en diciembre de 2021, se ha ejercido el step-up call de los Fondos de Titulización Prado II, y Prado III respectivamente, lo que ha supuesto la cancelación anticipada de los mismos.

En septiembre de 2021, se ha ejercido el clean-up call de UCI 10, lo que ha supuesto su cancelación anticipada.

Por otro lado, en mayo de 2021, se ha constituido el Fondo de Titulización Prado VIII por un importe de 480 millones de euros, de los cuales UCI EFC mantiene la totalidad de los bonos de los tramos B y C y una parte de los bonos del tramo A, ascendiendo a un importe total de 48 millones de euros. Así mismo, la Sociedad ha concedido al fondo un préstamo subordinado por importe de 11 millones de euros.



000222743

11

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Adicionalmente, en octubre de 2021, se ha constituido el Fondo de Titulización Prado IX por un importe de 488 millones de euros, de los cuales UCI EFC mantiene la totalidad de los bonos de los tramos B y C y una parte de los bonos del tramo A, ascendiendo a un importe total de 63,4 millones de euros. Así mismo, la Sociedad ha concedido al fondo un préstamo subordinado por importe de 10,5 millones de euros.

En abril 2020 se llevó a cabo la constitución del Fondo de titulización Verde "Belem 1" en la sucursal de Portugal, por un importe de 392 millones de euros, de los cuales la sucursal de Portugal mantiene la totalidad de los bonos del Tramo C que ascienden a un importe de 35,2 millones de euros. Asimismo, la Sociedad adquirió parte del Tramo B por importe de 25,5 millones de euros.

Adicionalmente, en noviembre de 2020, se constituyó el Fondo de Titulización Prado VII por un importe de 515 millones de euros, de los cuales la Sociedad mantiene la totalidad de los bonos de los tramos B y C y una parte de los bonos del tramo A, ascendiendo a un importe total de 108,1 millones de euros. Así mismo, la Sociedad concedió al fondo un préstamo subordinado por importe de 11,1 millones de euros.

Por otro lado, en junio de 2020 se ejerció la Step-up call del Fondo de Titulización Prado I, lo que ha supuesto la cancelación anticipada del mismo.

A continuación, se muestra un detalle de los saldos registrados en los balances de situación adjuntos a 31 de diciembre de 2021 y 2020 asociados con las operaciones de titulización, donde la Entidad ha conservado riesgos y ventajas sustanciales:



000222744

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

	31.12.2021	31.12.2020
Fondo de Titulización de Activos UCI 10	-	78.256
Fondo de Titulización de Activos UCI 11	116.562	133.427
Fondo de Titulización de Activos UCI 12	169.411	195.963
Fondo de Titulización de Activos UCI 14	315.236	368.249
Fondo de Titulización de Activos UCI 15	390.773	444.423
Fondo de Titulización de Activos UCI 16	532.410	604.167
Fondo de Titulización de Activos UCI 17	471.463	526.820
Fondo de Titulización de Activos Prado II	-	373.601
Fondo de Titulización de Activos Prado III	-	312.209
Fondo de Titulización de Activos Prado IV	278.335	309.933
Fondo de Titulización de Activos Prado V	300.319	330.699
Fondo de Titulización de Activos Prado VI	324.453	362.044
Fondo de Titulización de Activos Prado VII	455.802	508.227
Fondo de Titulización de Activos Prado VIII	449.951	-
Fondo de Titulización de Activos Prado IX	480.241	-
Fondo de Titulización de Activos Belem 1	298.403	349.964
TOTAL	4.583.359	4.897.982



000222745

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

18. ACTIVOS NO CORRIENTES EN VENTA

Este epígrafe recoge los activos materiales representados por los activos adjudicados por aplicación de los créditos impagados que han sido reclamados judicialmente.

El movimiento de estos activos en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

	31.12.19	Primera aplicación (*)	Altas	Reclasificación	Bajas	31.12.20	Altas	Reclasificación	Bajas	31.12.21
Inmuebles adjudicados	375.547	-	43.443	(12.808)	(71.894)	334.198	63.241	(17.328)	(87.378)	292.733
Provisiones inmuebles adjudicados	(87.226)	(2.666)	(20.764)	947	19.590	(90.085)	(17.789)	1.614	23.027	(83.233)
Total	288.321	(2.266)	22.764	(11.917)	(52.389)	244.113	45.452	(15.714)	(64.350)	209.501

(*) Primera aplicación de la circular 4/2017 del Banco de España. Ver nota 2.

El importe registrado como "reclasificación" se corresponde con inmuebles que durante los ejercicios 2021 y 2020 han sido reclasificados al epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance de situación (nota 20).

La venta de los inmuebles en el ejercicio 2021 ha supuesto un beneficio sobre valor neto contable de 7.957 miles de euros (7.749 miles de euros de beneficio en 2020). Este importe está incluido en el epígrafe "Ganancias o (-) pérdidas procedentes 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 adjunta, incluyendo el resultado neto de las ventas, que incluye tanto el resultado de las ventas como las dotaciones y recuperaciones de provisiones de los activos no corrientes en venta.

La información cuantitativa relativa a los activos adjudicados al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Valor entrada contable	Cobertura
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a empresas de construcción y promoción inmobiliaria		
Edificios terminados: vivienda o resto	469	(349)
Edificios en construcción: vivienda o resto	286	(184)
Suelo: terrenos urbanizados y resto	-	-
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	183	(165)
Resto de activos inmobiliarios adjudicados	292.264	(82.884)
Instrumentos de capital, participaciones y financiaciones a sociedades no consolidadas tenedoras de dichos activos	-	-



000222746

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

La información cuantitativa relativa a los activos adjudicados al 31 de diciembre de 2020 era la siguiente:

	Valor entrada contable	Cobertura
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a empresas de construcción y promoción inmobiliaria		
Edificios terminados: vivienda o resto	193	(168)
Edificios en construcción: vivienda o resto	-	-
Suelo: terrenos urbanizados y resto	193	(168)
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	334.005	(89.917)
Resto de activos inmobiliarios adjudicados	-	-
Instrumentos de capital, participaciones y financiaciones a sociedades no consolidadas tenedoras de dichos activos	-	-

La clasificación de los activos adjudicados, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 en función de su naturaleza y del plazo de permanencia en el balance, es el siguiente:

2021	Menos de 3 años	Más de 3 años	Total
Edificios terminados	104.665	187.885	292.550
Edificios en construcción	-	-	-
Suelo	183		183

2020	Menos de 3 años	Más de 3 años	Total
Edificios terminados	193.023	140.982	334.005
Edificios en construcción	-	-	-
Suelo	-	193	193

En el saneamiento de los activos que permanecen en balance se ha aplicado el Real Decreto 2/2012, tomando en consideración las tasaciones realizadas por terceros independientes. Los métodos de valoración utilizados en las tasaciones son los que se describen en la Orden ECO/0805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre.



000222747

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Las principales sociedades y agencias con las que ha trabajado la entidad en España, durante el ejercicio 2021, son las siguientes: Gloval Valuation, S.A.U., Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., Euroval, S.A., y Sociedad de tasación, S.A.

El detalle de valor contable y valor de tasación para los activos procedentes de adjudicaciones y las inversiones inmobiliarias en venta, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Valor Neto contable	Valor de Tasación	Valor Neto Contable	Valor de Tasación
Inmuebles adjudicados	209.501	336.968	244.113	380.844
Total	209.501	336.968	244.113	380.844

Durante los ejercicios 2021 y 2020, así como durante los ejercicios anteriores, la entidad ha realizado diversas operaciones de venta de activos no corrientes en venta y de grupos de disposición, en las cuales ha procedido a financiar al comprador la cantidad que éste necesitaba para realizar esta adquisición.

El importe de los préstamos concedidos por la entidad, durante el ejercicio 2021, para la financiación de este tipo de operaciones ascendió a 59.218 miles de euros (59.100 miles de euros durante ejercicio 2020).

El saldo vivo de este tipo de financiaciones al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascendía a 703.338 y 688.958 miles de euros, respectivamente.

El porcentaje medio financiado de las operaciones de este tipo, vivas al 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, se corresponde con el fijado por el Grupo en sus políticas de concesión del riesgo de crédito.



000222748

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

19. ACTIVOS TANGIBLES

Inmovilizado material

El desglose de este epígrafe de los balances de situación a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

COSTE	31.12.19	Primera aplicación	Altas	Bajas	31.12.2020	Altas	Bajas	31.12.2021
Equipos informáticos y sus instalaciones	11.606	-	1.498	-	13.104	1.134	(4.046)	10.192
Mobiliario, vehículos y resto instalaciones	10.924	-	446	-	11.370	578	-	11.948
Edificios	251	-	-	-	251	-	-	251
Obras en uso	1.039	-	24	-	1.063	-	-	1.063
Derechos de uso	-	9.050	-	(3.407)	5.643	4.126	(1.337)	8.432
Total bruto	23.820	9.050	1.968	(3.407)	31.431	5.838	(5.383)	31.886
Amortización Acumulada								
Equipos informáticos y sus instalaciones	(10.368)	-	(668)	-	(11.036)	(1.433)	3.817	(8.652)
Mobiliario, vehículos y resto instalaciones	(9.598)	-	(449)	-	(10.047)	(428)	-	(10.475)
Edificios	(75)	-	(18)	-	(93)	(3)	-	(96)
Obras en uso	-	-	(2.634)	-	(2.634)	(2.890)	808	(4.716)
Total Amortización acumulada	(20.041)		(3.769)		(23.810)	(4.754)	4.625	(23.939)
Total Neto	3.779		833	(3.407)	7.621	1.084	(758)	7.947

El importe de los elementos completamente amortizados asciende a un total de 20.135 y 17.599 miles de euros en 2021 y 2020 respectivamente.



000222749

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

El desglose, de acuerdo con su naturaleza, de las partidas que integran el saldo de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2021:

	Miles de Euros		
	Coste	Amortización Acumulada	Saldo Neto
Equipos informáticos y sus instalaciones	13.104	(11.036)	2.068
Mobiliario, vehículos y resto instalaciones	11.370	(10.047)	1.323
Edificios	251	(93)	158
Obras en uso	1.063	-	1.063
Derechos de uso (*)	9.050	(6.041)	3.008
Saldos al 31 de diciembre de 2020	34.838	(27.217)	7.621
Equipos informáticos y sus instalaciones	10.192	(8.652)	1.540
Mobiliario, vehículos y resto instalaciones	11.948	(10.475)	1.472
Edificios	251	(96)	156
Obras en uso	1.063	-	1.063
Derechos de uso	11.839	(8.123)	3.716
Saldos al 31 de diciembre de 2021	35.293	(27.346)	7.947

La Circular 4/2019, indica que los establecimientos financieros de crédito deben aplicar los criterios contables definidos en la circular 2/2018 para los arrendamientos. En este sentido la Sociedad se ha registrado en primera aplicación, el impacto por el alquiler del edificio de la sede social en Madrid donde desarrolla su actividad.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, la Sociedad no tiene compromisos de adquisición de activo material con terceros.

En los ejercicios 2021 y 2020 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 2021 y 2020 que se encuentren fuera de servicio de manera temporal.



000222750

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

En el ejercicio 2021 y 2020 no se ha reconocido o revertido importe alguno por deterioro de valor de activos materiales.

Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes:

	31.12.19	Primer aplicación (*)	Altas	Bajas	31.12.20	Altas	Bajas	31.12.21
Inversiones inmobiliarias	125.706	-	11.917	(11.227)	126.396	15.714	(9.212)	132.898
Amortización Acumulada de inversiones inmobiliarias	(4.896)	-	(1.640)	657	(5.879)	(1.391)	628	(6.642)
Correcciones por deterioro	(1.630)	(2.456)	(3.120)	278	(6.928)	(1.831)	363	(8.396)
	119.180	(2.456)	7.157	(10.292)	113.589	12.492	(8.221)	117.860

(*) Primera aplicación de la circular 4/2017 del Banco de España. Ver nota 2.

Las adiciones de los ejercicios 2021 y 2020 se corresponden con la reclasificación de elementos que se encontraban registrados en el epígrafe de Activos no corrientes en venta del balance de situación. Se trata de viviendas destinadas a su explotación en régimen de alquiler.

El detalle de valor contable y valor de tasación para los activos procedentes de adjudicaciones y las inversiones inmobiliarias en venta, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Valor Neto contable	Valor de Tasación	Valor Neto Contable	Valor de Tasación
Inversiones Inmobiliarias	117.860	174.925	113.589	163.028
Total	117.860	174.925	113.589	163.028



000222751

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Los ingresos derivados de inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento han ascendido a 3,2 millones de euros registrados en el epígrafe de "otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias (2,7 millones de euros a 31 de diciembre de 2020) y los gastos de explotación por todos los conceptos asociados a las mismas a 4.354 miles de euros (5.951 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) de los que 3.222 miles de euros corresponden a amortización y correcciones valorativas (4.760 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). Estos gastos de explotación se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta atendiendo a su naturaleza.

La Dirección de la entidad considera que la capacidad de pago de los arrendatarios sobre los inmuebles arrendados provenientes de daciones o recibidos en pago, se considera suficiente para atender sus obligaciones de pago, siendo el precio de arrendamiento un indicador de que el valor de mercado del bien es superior o al menos equivalente al valor en libros.

La Sociedad tenía contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas estas inversiones, considerando la Sociedad que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

20. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El desglose de este epígrafe de los balances de situación al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Coste	31.12.19	Altas	Bajas	31.12.2020	Altas	Bajas	31.12.2021
Software	6.236	1.237	-	7.473	957	-	8.430
Total	6.236	1.237	-	7.473	957	-	8.430
Amortización Acumulada							
Software	(4.975)	(446)	-	(5.421)	(545)	-	(5.966)
Total	(4.975)	(446)	-	(5.421)	(545)	-	(5.966)
Valor Neto Contable	1.261	791	-	2.052	411	-	2.464

El importe de los elementos completamente amortizados asciende a un total de 4.525 y 4.510 miles de euros en 2021 y 2020 respectivamente.

21. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS

El desglose de este epígrafe de los balances de situación al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:



000222752

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

	Activo 2021	Activo 2020	Pasivo 2021	Pasivo 2020
Impuestos corrientes	18	4	1.106	1.143
Retenciones a cuenta	18	4		
IRPF	-	-	833	748
IVA	-	-	73	90
Otros	-	-	200	305
Impuestos diferidos	63.403	102.217	1.115	-
Por arrendamientos	1.129	-	1.115	-
Por derivados	5.502	31.687	-	-
Por correcciones de valor por deterioro	56.772	70.530	-	-

Como consecuencia de la normativa fiscal vigente del Impuesto sobre Sociedades aplicable a la Entidad, en los ejercicios 2021 y 2020 han surgido determinadas diferencias entre los criterios contables y fiscales que han sido registradas en impuestos diferidos al calcular y registrar el correspondiente Impuesto sobre Sociedades.

22. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

El detalle del saldo de los epígrafes de "Otros Activos" y "Otros Pasivos" del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Activo 2021	Activo 2020	Pasivo 2021	Pasivo 2020
Periodificaciones	5.055	6.432	29.988	18.777
Deudas con empresas del grupo	350	58	916	1.890
Débito fiscal con UCI, SA (Nota 31)	-	-	842	-
Otros conceptos	18.822	22.847	-	12.711
TOTAL	24.224	29.337	31.746	33.378

El débito fiscal con UCI, S.A. de 2021 corresponde a la participación en la tributación del Grupo Fiscal en el cual está integrado la Sociedad en régimen consolidado.



000222753

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

El apartado de otros conceptos recoge entre otras partidas, pagos anticipados realizados por la Sociedad, en base a su actividad en diferentes ámbitos como, por ejemplo, importes entregados a las gestorías en la gestión de sus inmuebles, pagos realizados a procuradores en relación a los litigios con sus acreedores, así como operaciones con sus proveedores.

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores - Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la ley 15/2010 de 5 de julio

En cumplimiento de lo dispuesto en la ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, la cual ha sido desarrollada por la resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), sobre la información a incorporar en las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a los proveedores en operaciones comerciales, la Entidad informa que:

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores.	15	15
Ratio de operaciones pagadas.	78,15%	75,51%
Ratio de operaciones pendientes de pago.	21,85%	24,49%
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados.	64.004	56.340
Total pagos pendientes.	17.892	18.272

Dada las actividades a las que se dedica la Entidad, la información requerida al periodo medio de pago corresponde, básicamente a los pagos por prestación de servicios y suministros diversos.

El periodo medio de pago a proveedores indicado se ha obtenido considerando que la sociedad tiene establecidos, de manera general, como días de pago fijos a proveedores, los días 10 y 25 de cada mes.

23. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El detalle a 31 de diciembre de 2021 y 2020, todos ellos en miles de euros, es el siguiente:



000222754

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

	31.12.21	31.12.20
Depósitos de entidades de crédito	6.751.795	6.869.860
Cesión temporal de activos	513.591	500.489
Otros pasivos financieros	3.385	-
Ajustes de valoración	426	1.511
Subtotal	7.269.197	7.371.860
Depósitos de la clientela- Participaciones emitidas	3.323.296	3.685.741
Depósitos de la clientela	5.200	37.400
Pasivos subordinados	141.220	141.324
Subtotal	3.469.716	3.864.465
Otros pasivos financieros	3.795	3.177
Subtotal	3.795	3.177
	10.742.708	11.239.502

El desglose de los pasivos financieros a coste amortizado según su plazo residual, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.21	31.12.20
Hasta 1 mes	898.444	2.260.807
Entre 1 y 3 Meses	2.475.293	2.751.300
Entre 3 y 12 Meses	3.727.957	2.013.587
Entre 1 y 3 Años	666.811	702.973
Entre 3 y 5 Años	436.781	607.792
Más de 5 Años	2.537.422	2.903.043
Total	10.742.708	11.239.502

En el ejercicio 2021, los tipos de interés de los pasivos financieros vivos oscilaron entre el 1,812% y el -0,125%.

En el ejercicio 2020, los tipos de interés de los pasivos financieros vivos oscilaron entre el 2,130% y el -0,067%.



000222755

IV

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

El epígrafe "Depósitos de la clientela – Participaciones emitidas" por importe de 3.323.296 y 3.685.741 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 y 2020 respectivamente, incluye 4.712.597 y 5.062.091 miles de euros, respectivamente, que corresponden a la contrapartida de las titulizaciones posteriores a uno de enero de 2004, de las cuales no se ha transferido de forma significativa el riesgo y que, por lo tanto, no se han dado de baja del activo del balance de situación adjunto (véase la nota 2). Este importe se presenta neto de los bonos emitidos por los fondos de titulización que han sido adquiridos por el Grupo por un importe global de 1.389.301 y 1.376.350 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

Durante el ejercicio 2021 y 2020, la sociedad no ha llevado a cabo recompras de bonos de titulización de los fondos UCI 10-17 a 31 de diciembre de 2021 (93.302 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) a través de procedimientos BWIC (bid wanted in competition) iniciados por terceros. Los BWIC son procedimientos en los que el vendedor ofrece a través de bancos de inversión u otros intermediarios, valores negociados en mercados secundarios, con la finalidad de que otros participantes en el mercado realicen ofertas de compra al precio que consideren oportuno.

La liquidación de la compra de los bonos de titulización generó unas plusvalías brutas de 0 miles de euros (9.446 miles de euros en el ejercicio 2020), que fueron registradas en el epígrafe "Resultados de operaciones financieras (neto)" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 y 2020.

Esta operación se realizó con el propósito de mejorar la gestión del pasivo y fortalecer el balance de la entidad, así como proporcionar liquidez a los tenedores de los bonos de titulización.

Tanto en los ejercicios 2021 como 2020 no ha habido ventas de bonos de los fondos, salvo en el momento de la colocación de las emisiones de Belem, Prado VII, VIII y IX.

El 30 de septiembre de 2014 la sociedad dominante UCI S.A. concedió a la Sociedad un préstamo con carácter subordinado por importe de 60.000 miles de euros, cuyo vencimiento es el 30 de septiembre de 2024, a un tipo de interés variable de 2,477% en 2021 (2,546% en 2020).

Con fecha 31 de julio de 2018, tras la obtención de la correspondiente autorización por parte del Banco de España, la sociedad dominante UCI S.A. concede un nuevo préstamo con carácter subordinado a la Sociedad por un importe de 80.000 miles de euros, cuyo vencimiento es el 31 de julio de 2028 y a un tipo de interés variable del 2,476% (2,628% en 2020).

Durante el ejercicio 2019 se produjo la constitución de un Fondo de Titulización "Structured Covered Bonds" por un importe máximo de hasta 1.500 millones de euros. Los activos de dicha titulización lo constituyen cédulas hipotecarias. A estos efectos, con fecha del 25 de julio de 2019 se produjo a la emisión por este fondo de 500 millones de euros con fecha de vencimiento 15 de octubre de 2024, los cuáles han sido suscritos íntegramente por la Sociedad.



000222756

IV

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Este importe de 500 millones de euros estaba por tanto respaldados por cédulas hipotecarias emitidas por UCI E.F.C. y compradas por el Fondo. Dichas cédulas no cotizaron en un mercado regulado. Dicho fondo ha sido cancelado durante el ejercicio 2020.

Durante el ejercicio 2021 el Accionista Único ha concedido a la Sociedad, diversos préstamos para el ejercicio de su actividad por importe de 5.200 miles de euros que se van renovando mensualmente (37.400 millones en 2020).

24. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El saldo del epígrafe de "Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados" del balance de situación adjunto al 31 diciembre de 2021 y 2020 contiene la comisión variable devengada por cada Fondo de Titulización como resultado operativo de dicho Fondo, y calculado como la diferencia entre ingresos y gastos, en función del principio de criterio contable de devengo conforme a la normativa contable aplicable por la Entidad en su balance.

La incorporación de la comisión variable devengada y no pagada por cada uno de los Fondos de Titulización se registra en base al valor razonable de los flujos de caja esperados por dicha comisión variable. Este hecho conduce a que a 31 de diciembre de 2021 exista un activo de 313,6 millones de euros (394 millones de euros a 31 de diciembre de 2020) relativo a la comisión variable pendiente de pago por el conjunto de los Fondos de Titulización cuyos activos han sido incorporados al Balance por no haberse trasladado sustancialmente los riesgos y beneficios de dichos activos.

Conforme a la norma 22 de la circular 4/2017, al no consistir dicho activo, en el cobro de unos flujos contractuales predeterminados en fecha específicas, sino que por el contrario su cobro depende de la liquidez, así como del resultado remanente del vehículo, se contabiliza a valor razonable, en base a los flujos futuros de efectivo que percibirá.

Basándose en los criterios de prudencia (criterios contemplados en la circular 4/2017 que UCI aplica integralmente a toda la cartera de activos de su balance), aplicados para los activos adjudicados o recibidos en pago incluidos en los fondos de titulización, así como la futura evolución prevista de los mismos los Administradores estiman que dicho importe será recuperado en los próximos ejercicios.



000222757

CLASE 8.^o

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Por otro lado, en relación a los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, valorados a valor razonable, se presenta a continuación el desglose de estos epígrafes de los balances de situación adjuntos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Miles de Euros	2021		2020	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Derivados de negociación	5.954	20.806	15.853	2.451
	5.954	20.806	15.853	2.451

Los derivados de negociación contratados por la entidad han sido suscritos por la Entidad y sus accionistas, ("Back-to-Back Swap and Fee Transaction") y están vinculados al contrato celebrado entre los fondos RMBS PRADO IV, VI, VII y IX y los accionistas ("Front Transaction").

De esta forma, los contratos de swap celebrados entre la Sociedad y sus accionistas revierten los términos del swap acordado entre RMBS PRADO IV, VII, VII y IX con dichos accionistas. Así, el pagador del tipo de interés fijo en el primer swap se convierte en el pagador del tipo variable en el segundo swap. Ello elimina la necesidad de que las dos partes se paguen entre sí, ya que cada una le debe a la otra la misma cantidad (ajustado por un margen comercial).

El desglose por monedas, vencimientos y nacionales de los epígrafes de Derivados de negociación de los balances de situación adjuntos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

En miles de Euros	2021		2020	
	Activos	Activos	Activos	Pasivos
Por moneda:				
En Euros	5.954	20.806	15.853	2.451
	5.954	20.806	15.853	2.451

El desglose del saldo de los derivados de negociación activos y pasivos al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

En miles de Euros	Valor Nocial	2021	
		Valor razonable Activo	Valor razonable Pasivo
Otras operaciones sobre tipos de interés:			
Derivados de negociación	911.045	5.954	20.806



000222758

FJ

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

El desglose del saldo de los derivados de negociación activos y pasivos al 31 de diciembre de 2020 era el siguiente:

En miles de Euros	Valor Nocialal	2020	
		Valor razonable Activo	Passivo
Otras operaciones sobre tipos de interés:			
Derivados de negociación	696.341	15.853	2.451

25. DERIVADOS – CONTABILIDAD DE COBERTURAS

Los importes registrados en este capítulo del balance adjunto corresponden al valor razonable de los derivados designados como instrumentos de cobertura en operaciones de cobertura de flujos de efectivo.

Las coberturas de flujos de efectivo son empleadas para reducir la variabilidad de los flujos de efectivo (atribuibles al tipo de interés) generados por los elementos cubiertos. En estas coberturas, se transforma el tipo de interés variable de los elementos de pasivo cubiertos a tipos de interés fijo, utilizando para ello derivados de tipos de interés.

A continuación, se presenta el desglose de los valores nacionales y / o contractuales de los derivados de cobertura que mantenía la Entidad al 31 de diciembre de 2021 y 2020:



000222759

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Concepto	Nacionales		Valor razonable (activo)		Valor razonable (Pasivo)	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Por tipos de mercado						
Mercados no organizados	5.366.540	4.971.050	25	25	19.475	106.627
Total	5.366.540	4.971.050	25	25	19.475	106.627
Por tipo de producto						
Operaciones a plazo						
Permutas	5.366.540	4971050	25	25	19.475	106.627
Opciones						
Otros productos						
Total	5.366.540	4.971.050	25	25	19.475	106.627
Por contraparte						
Entidades de crédito - Residentes	2.455.290	2.491.750	25	25	4.365	51.565
Entidades de crédito -No Residentes	2.911.250	2.479.300	-	-	15.110	55.062
Resto						
Total	5.366.540	4.971.050	25	25	19.475	106.627
Por plazo remanente						
Hasta 1 año	2.211.435	2.762.850	-	-	2.311	2.145
Más de 1 año y hasta 5 años	1.462.675	1.125.800	-	-	2.339	20.421
Más de 5 años	1.692.430	1.082.400	25	25	14.825	84.061
Total	5.366.540	4.971.050	25	25	19.475	106.627
Por tipo de riesgo cubierto						
Riesgo de tipo de interés	5.366.540	4.971.050	25	25	19.475	106.627
Divisas						
Crédito						
Total	5.366.540	4.971.050	25	25	19.475	106.627
Por tipos de elementos cubiertos						
Activos financieros a coste amortizado (préstamos y anticipos)	5.366.540	4.971.050	25	25	19.475	106.627
Activos financieros a coste amortizado (valores representativos de deuda)						
Total	5.366.540	4.971.050	25	25	19.475	106.627



000222760

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

El importe nocialal de los contratos de Derivados de cobertura de activo y pasivo no supone el riesgo asumido por la Entidad ya que su posición neta se obtiene de la compensación y/o combinación de dichos instrumentos.

El detalle del impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Concepto	31.12.2021			
	Resultado en instrumento de cobertura		Resultado en instrumento cubierto	
	Beneficio	Pérdida	Beneficio	Pérdida
Permutas	-	37.362	17.516	-
Otros productos	-	-	-	-
Total	-	37.362	17.516	-

Concepto	31.12.2020			
	Resultado en instrumento de cobertura		Resultado en instrumento cubierto	
	Beneficio	Pérdida	Beneficio	Pérdida
Permutas	-	34.059	15.873	-
Otros productos	-	-	-	-
Total	-	34.059	15.873	-

El importe recogido en el estado de ingresos y gastos reconocidos se corresponden principalmente con las variaciones de valor de las coberturas de flujos de efectivo.

TIMBRE
DEL ESTADO

000222761

IV

CLASE 8.^a

ESTADO ESPAÑOL

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

26. PROVISIONES

Composición

El saldo del epígrafe "Otras Provisiones" del capítulo "Provisiones", se desglosa a continuación:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Provisiones para impuestos y otras contingencias legales	5.929	4.726
Provisiones varias	5.817	5.129
	11.746	9.855

Este epígrafe incluye provisiones por cuestiones legales, han sido estimadas aplicando procedimientos de cálculos prudentes y consistentes con las condiciones de incertidumbre inherentes a las obligaciones que cubren.

El sector financiero lleva años expuesto a múltiples incidencias judiciales (a modo enunciativo y no limitativo): reclamaciones masivas extrajudiciales y/o judiciales por "cláusulas suelo" (extensivas igualmente a "acuerdos transaccionales/negociaciones" y préstamos cancelados); gastos de formalización de préstamos hipotecarios; IRPH; y "cantidades entregadas por los adquirentes para compra de vivienda" (Ley 57/68); entre otras incidencias varias. Por tanto, la Entidad ha considerado provisionar importes relacionados con algunas de estas casuísticas, en base a procedimientos abiertos que ascienden a 5.929 miles de euros en el ejercicio 2021 (4.726 miles de euros en 2020). A continuación, se detalla información cualitativa en relación al marco jurídico de estas cuestiones.

Actualmente los gastos hipotecarios representan la mayoría de las reclamaciones extrajudiciales y/o judiciales que presentan los clientes en las entidades financieras. El 16 de julio de 2020, el TJUE publicó una Sentencia en la que se pronunció sobre los gastos de constitución y cancelación de préstamos hipotecarios celebrados con consumidores, comisión de apertura, plazo de prescripción y costas derivadas de procedimiento de nulidad de cláusulas abusivas, en línea con lo anterior, determinando que, en su caso, serán los jueces nacionales los que tengan que pronunciarse, analizando caso por caso la normativa aplicable, sobre la nulidad de la cláusula y restitución de cantidades, si procede.

Adicionalmente, bajo el epígrafe "Provisiones varias" se registran diferentes conceptos ligados a la recuperabilidad de determinadas operaciones que se han acogido a la ley sobre la regulación del endeudamiento excesivo de las personas físicas (3869/2010), relativos a préstamos originados en la extinta sucursal de UCI, en Grecia.



000222762

11

CLASE 8.³

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

27. VALOR RAZONABLE DE OS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS NO REGISTRADOS A SU VALOR RAZONABLE.

Los instrumentos financieros de la Sociedad se encuentran valorados a su valor razonable, a excepción de aquellos que figuran a su coste amortizado.

La mayor parte de los pasivos financieros registrados íntegramente en el capítulo "Pasivos financieros a coste amortizado" del balance de situación al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son a tipo variable, con revisión periódica del tipo de interés aplicable, por lo que su valor razonable como consecuencia de variaciones en el tipo de interés de mercado no presenta diferencias significativas con respecto a los importes por los que figuran registrados en el balance de situación adjunto.

El resto de activos y pasivos son a tipo fijo; de estos, una parte significativa tiene vencimiento inferior a 1 año y, por tanto, su valor de mercado como consecuencia de los movimientos de los tipos de interés de mercado no es significativamente diferente del registrado en el balance de situación adjunto.

Así pues, el valor razonable del importe de los activos y pasivos a tipo fijo, a plazo, con vencimiento residual superior al año, no presenta diferencias significativas con respecto al registrado en el balance de situación adjunto.

A continuación, se presenta el valor razonable de los instrumentos financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020 para cada clase de activos y pasivos financieros valorados a valor razonable, desglosando por clase de activo y pasivo financieros en los siguientes niveles:

- **Nivel 1:** El valor razonable se ha determinado tomando su cotización en mercados activos, sin realizar ninguna modificación sobre dichos activos.
- **Nivel 2:** El valor razonable se ha estimado en base a precios cotizados en mercados organizados para instrumentos similares o mediante la utilización de otras técnicas de valoración en las que todos los inputs significativos están basados en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- **Nivel 3:** El valor razonable se ha estimado mediante la utilización de técnicas de valoración en las que algún input significativo no está basado en datos de mercado observables.

Las causas por las que pueden existir diferencias entre el valor razonable y el valor contable de los instrumentos financieros son las siguientes:

- En los instrumentos emitidos a tipo fijo, el valor razonable del instrumento varía en función de la evolución de los tipos de interés de mercado. La variación es superior cuanto mayor sea la vida residual del instrumento.



000222763

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

- En los instrumentos emitidos a tipo variable, el valor razonable puede diferir del valor contable, si los márgenes respecto al tipo de interés de referencia han variado desde la emisión del instrumento. Si los márgenes se mantienen constantes, el valor razonable coincide con el valor contable sólo en las fechas de reprecisión. En el resto de las fechas existe riesgo de tipo de interés para los flujos que ya están determinados.

	Valor en libros	Valor Razonable	Miles de Euros		
			2021		
			NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3
Activos financieros					
Efectivo, saldos en efectivo en bancos centrales y otros depósitos a la vista	110.447	110.447	-	2	110.445
Activos financieros mantenidos para negociar	5.954	5.954	-	5.954	-
Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados	313.648	313.648	-	-	313.648
Activos financieros a coste amortizado- Préstamos y anticipos	10.438.662	10.605.214	-	-	10.605.214
Derivados de cobertura	25	25	-	25	-
Pasivos financieros					
Pasivos financieros mantenidos para negociar	20.806	20.806	-	20.806	-
Pasivos financieros a coste amortizado	10.742.708	10.875.164	-	-	10.875.164
Derivados de cobertura	19.475	19.475	-	19.475	-

	Valor en libros	Valor Razonable	Miles de Euros		
			2020		
			NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3
Activos financieros					
Efectivo, saldos en efectivo en bancos centrales y otros depósitos a la vista	155.486	155.486	-	2	155.484
Activos financieros mantenidos para negociar	15.853	15.853	-	15.853	-
Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados	393.886	393.886	-	-	393.886
Activos financieros a coste amortizado- Préstamos y anticipos	10.638.914	10.740.425	-	-	10.740.425
Derivados de cobertura	25	25	-	25	-
Pasivos financieros					
Pasivos financieros mantenidos para negociar	2.451	2.451	-	2.451	-
Pasivos financieros a coste amortizado	11.239.502	11.371.987	-	-	11.371.987
Derivados de cobertura	106.627	106.627	-	106.627	-

Los instrumentos financieros a valor razonable y determinados por cotizaciones publicadas en mercados activos (nivel 1) comprenden deuda pública, deuda privada, derivados negociados en mercados organizados, activos titulizados, acciones, posiciones cortas y renta fija emitida.



000222764

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

En los casos donde no puedan observarse cotizaciones, la dirección realiza su mejor estimación del precio que el mercado fijaría utilizando para ello sus propios modelos internos.

En la mayoría de las ocasiones, estos modelos internos emplean datos basados en parámetros observables de mercado como inputs significativos (nivel 2) y, en ocasiones, utilizan inputs significativos no observables en datos de mercado (nivel 3).

28. OTRO RESULTADO GLOBAL ACUMULADO

El desglose de este epígrafe de los balances de situación adjuntos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

En miles de Euros	2021	2020
Coberturas de flujos de efectivo	(12.837)	(73.935)
	(12.837)	(73.935)

El saldo incluido en coberturas de los flujos de efectivo corresponde al importe neto de aquellas variaciones del valor de los derivados financieros designados como instrumentos de dicha cobertura en la parte que dicha cobertura se considera como eficaz. Su movimiento durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

En miles de Euros	2021	2020
Saldo al inicio del ejercicio	(73.935)	(44.130)
Adiciones netas	-	-
Variaciones de valor	61.098	(29.805)
	(12.837)	(73.935)

29. FONDOS PROPIOS

El capital suscrito al 31 de diciembre de 2021 está representado por 795.967 acciones de 66 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. El capital suscrito al 31 de diciembre de 2020 estaba representado por 694.727 acciones de 66 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

El 22 de diciembre de 2021, y con objeto de reforzar los recursos propios de la Sociedad y, en particular, su capital de nivel 1 ordinario a nivel individual, el accionista único decidió aumentar el capital social en la cuantía de 6.681.840 euros, mediante la emisión de 101.240 nuevas acciones de 66 euros de nominal cada una numeradas correlativamente de la 694.728 a la 795.967, ambos inclusive, que se crearon con una prima de emisión total de 53.318.160 euros por el nuevo conjunto de las nuevas acciones emitidas. De tal manera, el capital suscrito al 31 de diciembre de 2021 estaba representado por 795.967 acciones de 66 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.



000222765

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

El accionista de la Sociedad es UCI, S.A. y su participación es del 100%.

Reserva Legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las entidades que obtengan beneficios en un ejercicio económico deberán dotar el 10% del beneficio del ejercicio a la Reserva legal. Estas dotaciones deberán hacerse hasta que la Reserva legal alcance al menos el 20% del Capital social desembolsado. La Reserva legal podrá utilizarse para aumentar el Capital social en la parte de su saldo que excede del 10% del Capital social ya incrementado. Mientras no supere el 20% del Capital social, la Reserva legal sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras Reservas disponibles suficientes para este fin.

La reserva legal se encuentra totalmente desembolsada al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

30. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO Y VINCULADAS

Los saldos y transacciones con empresas del Grupo y vinculadas más significativos a 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:



000222766

11

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

	31.12.21	31.12.20
Efectivo, saldos en efectivo en bancos centrales y otros depósitos a la vista		
Santander	66.676	41.154
BNP Paribas	3.872	14.699
Depósito subordinado Prado II-VII	6.242	283.961
Activos Financieros a coste amortizado-otros deudores a plazo		
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.	-	894
Retama Real Estate S.A.	19.188	21.123
UCI SA	-	72.735
Activos Financieros a valor razonable	313.644	393.885
Cuenta a cobrar Fondos de Titulización	313.644	393.885
Saldos otros activos		
Retama Real Estate S.A.	195	-
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.	44	-
UCI, SA - Crédito fiscal	-	8.897
Saldos otros pasivos		
U.C.I., S.A. por prestaciones de servicios	916	757
Retama Real Estate S.A.	-	28
Retama Real Estate (anticipo clientes)	-	2.288
Débito fiscal con UCI, S.A.	842	-
U.C.I., S.A. (ajustes por periodificación)	1.220	1.327
Pasivos financieros a coste amortizado		
BNP Paribas	3.345.237	3.514.839
Santander	3.406.984	3.480.979
Depósitos de tesorería UCI, S.A.	5.200	37.400
Pasivos subordinados UCI, S.A.	140.000	140.000



000222767

11

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Gastos financieros-préstamos

BNP Paribas-préstamos	3.570	8.904
Santander- préstamos	2.471	7.853
UCI, SA	16	-
Retama Real Estate, S.A.	6	-
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.	1	-
Deuda Subordinada UCI SA	3.531	3.803

Servicios exteriores

Retama Real Estate, SA	5.777	1.148
UCI LMS	2.675	1.067

Otros ingresos de explotación

Retama Real Estate, S.A.	73	-
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.	8	-
UCI, LMS	110	-

Resultado financiero neto-Instrumentos financieros

	31.12.21	31.12.20
Gastos swaps Santander	10.022	8.346
Gastos swaps BNP Paribas	9.824	9.821
Gastos swaps Prado I-IX	474	298

Ingresos financieros a coste amortizado

Santander	44	506
BNP Paribas	77	-
Depósito subordinado Prado II-VII	900	1.977

31. SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios económicos desde 2017, para todos los impuestos que le son aplicables, excepto el Impuesto sobre sociedades, abierto desde el ejercicio 2016.

Dichas declaraciones no pueden ser consideradas definitivas hasta que las mismas hayan sido verificadas por la Administración o hayan transcurrido cuatro años desde su presentación.

Debido a las posibles diferentes interpretaciones que pueden darse a las normas fiscales, los resultados de las inspecciones que en el futuro pudieran llevar a cabo las autoridades fiscales para los años sujetos a verificación pueden dar lugar a pasivos fiscales de carácter contingente cuyo importe no es posible cuantificar de una manera objetiva. No obstante, en opinión de los Administradores de la Sociedad, la posibilidad de que se materialicen dichos pasivos contingentes es remota y, en cualquier caso, la deuda tributaria que de ellos pudiera derivarse no afectaría significativamente a las cuentas anuales.



000222768

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

El Grupo UCI liquida el Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2021 y 2020 en régimen consolidado, de acuerdo con la Orden Ministerial de 3 de octubre de 1992.

El cálculo de la cuota a pagar es la siguiente:

	31.12.21	31.12.20 (*)
Resultado contable antes de impuestos (**)	51.160	(35.954)
Ajuste Primera aplicación (**)	-	(41.815)
Ajuste Criterio cambio contable (***)	(39.756)	-
Ajuste doble imposición	(5.242)	(6.629)
Diferencias temporarias	(6.104)	11.716
Diferencias permanentes	2.850	1.155
Otros	(101)	-
Base imponible fiscal previa	2.807	(71.527)
Bases imponibles negativas no activadas	-	41.815
Base imponible fiscal	2.807	(29.712)
Impuesto a pagar	842	(8.914)
Compensación Diferencias temporarias (25%)	-	-
Otros	-	17
Cuota a pagar / (-) BI negativa	842	(8.897)

(*) Nótese que los saldos han sido reexpresados respecto de los formulados en el ejercicio 2020. A efectos de la liquidación del ejercicio 2020 no se ha considerado dicha reexpresión (véase Nota 2.1).

(**) Ajustes derivados de la primera aplicación de la Circular 4/2019.

(***) Ajustes derivados de la reexpresión de las cuentas. Se incluye el efecto bruto de la reexpresión de las cuentas del ejercicio 2020 (véase Nota 2.1).

El cálculo del gasto por impuesto es el siguiente:

	31.12.21	31.12.20
Resultado contable antes de impuestos	51.160	(42.905)
Diferencias permanentes	2.850	1.155
Ajuste doble imposición	(5.242)	(6.629)
Total	48.768	(48.379)
Gasto por impuesto	14.630	(14.513)
Gasto por impuesto Portugal	1.250	1.300
IS ejercicios anteriores	892	337
Gasto por impuesto	16.772	(12.876)



000222769

IV

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

La Entidad ha procedido a la activación de las pérdidas fiscales incurridas, dado que su Business Plan prevé a corto y medio plazo la obtención de beneficios después de un periodo de constitución de importantes provisiones en la cartera de crédito y de inmuebles.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 42.bis 4 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado mediante RD 1065/2007 ("RGGIT"), la Sociedad no se encuentra obligada a presentar la declaración informativa cuentas en entidades financieras situadas en el extranjero y abiertas por sus sucursales en Grecia y Portugal, al encontrarse esas cuentas registradas en su contabilidad de forma individualizada e identificadas por su número, entidad de crédito y sucursal en la que figuren abiertas y país o territorio en que se encuentren situadas. Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42.ter 4. del RGGIT, la Sociedad no se encuentra obligada a presentar la declaración informativa sobre bienes inmuebles situados en el extranjero y adquiridos a través de sus sucursales en Grecia y Portugal, al encontrarse esos inmuebles registrados en su contabilidad de forma individualizada.

Bajo la rúbrica de "Activos y Pasivos fiscales diferidos", se integran principalmente, los activos fiscales diferidos, en relación al efecto fiscal de la valoración de los derivados de cobertura por un importe de 6.617 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (31.679 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), así como los derivados de las dotaciones a las provisiones por deterioro de crédito no deducible, de carácter monetizable.

El detalle de los activos y pasivos por impuestos diferidos, sin incluir el efecto fiscal de la valoración de los derivados de cobertura, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y su movimiento, es como sigue:



000222770

IV

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

	2020	Altas	Bajas	Ajustes	2021
Dotación a la provisión por deterioro de crédito no deducible monetizable	45.751	-	-	-	45.751
Dotación provisión contingencias	-	-	-	-	-
Efectos adopción Circular 4/2019	-	-	-	-	-
Dotación a la provisión por deterioro de crédito no deducible no monetizable	10.774	5167	-7438	-	8.502
Deterioro inversiones inmobiliarias no deducible	2.079	440	-	-	2.519
Otros Activos (IFRS 16)	911	218	-	-	1.129
Otros Pasivos (IFRS 16)	(903)	(212)	-	-	(1.115)
Efecto fiscal de la re-expresión (Nota 2.1)	11.927	-	-	(11.927)	-
Créditos fiscales	-	-	-	-	-
	70.538	5.613	(7.438)	(11.927)	56.786

	2019	Altas	Bajas	Ajustes	2020
Dotación a la provisión por deterioro de crédito no deducible monetizable	47.967	-	(2.216)	-	45.751
Dotación provisión contingencias	-	-	-	-	-
Dotación a la provisión por deterioro de crédito no deducible no monetizable	1.904	8870	-	-	10.774
Deterioro inversiones inmobiliarias no deducible	489	1.590	-	-	2.079
Otros Activos (IFRS 16)	-	911	-	-	911
Otros Pasivos (IFRS 16)	-	(903)	-	-	(903)
Efecto fiscal de la re-expresión (Nota 2.1)	-	-	-	11.927	11.927
Créditos fiscales	-	-	-	-	-
	50.360	10.467	(2.216)	11.927	70.538



000222771

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Impuesto corriente	842	(9.699)
Impuesto diferido	15.038	(3.515)
Total gasto por impuesto	15.880	(13.213)

Independientemente del Impuesto sobre Sociedades repercutido en las cuentas de pérdidas y ganancias, la Sociedad ha repercutido en su patrimonio neto los siguientes importes por los siguientes conceptos:

	Miles de euros	
	2021	2020
Abonos (Cargos) netos a patrimonio neto:		
Valoración de derivados de cobertura de flujos de efectivo	(26.185)	12.773

32. COMPROMISOS CONTINGENTES

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.21	31.12.20
COMPROMISOS		
Compromisos – disponibles por terceros	33.267	22.452
Por otros sectores residentes	33.267	22.452

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen compromisos contingentes adicionales a los mencionados en el cuadro anterior. En ambas fechas los disponibles por terceros no están sujetos a ninguna restricción.

33. INGRESOS POR INTERESES

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:



000222772

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

	31.12.21	31.12.20
Activos financieros a coste amortizado	172.132	182.137
Derivados - contabilidad de coberturas, riesgo de tipo de interés	17.516	15.873
Otros activos	203	18.253
	189.851	216.236

34. GASTOS POR INTERESES

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.21	31.12.20
Pasivos financieros a coste amortizado	15.283	31.019
Derivados - contabilidad de coberturas, riesgo de tipo de interés	37.362	34.059
Otros pasivos	91	12.944
	52.736	78.022



000222773

TV

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

35. INGRESO POR COMISIONES

Comprende el importe de todas las comisiones devengadas en el ejercicio, excepto las que formen parte integral del tipo de interés efectivo de los instrumentos financieros, que están incluidas en "Ingresos por intereses". El desglose del saldo de este capítulo es:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Comercialización de productos financieros no bancarios	11.062	7.895
Otras comisiones	1.358	1.900
	12.420	9.795

El apartado de comisiones Comercialización de productos financieros no bancarios recoge principalmente las comisiones de seguros y comisión Fondos de Titulización.

El apartado de otras comisiones recoge principalmente las comisiones por subrogación, comisiones por tasaciones.

Las comisiones percibidas provenientes de operaciones con entidades del grupo están desglosadas en la Nota 30.

36. GASTOS POR COMISIONES

Recoge el importe de todas las comisiones pagadas o a pagar devengadas en el ejercicio, excepto las que formen parte integral del tipo de interés efectivo de los instrumentos financieros, que se incluyen en "Gasto por Intereses". El desglose del saldo de este capítulo es:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Comisiones cedidas a terceros	2.189	2.507
Otras comisiones	3.463	2.351
	5.652	4.858

Las comisiones pagadas provenientes de operaciones con entidades del grupo están desglosadas en la Nota 30.

El apartado de otras comisiones recoge principalmente las comisiones bancarias.



000222774

IV

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

37. GASTOS DE PERSONAL

La composición del saldo de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas es la siguiente:

	31.12.21	31.12.20
Sueldos y salarios	24.415	24.164
Cargas sociales	7.444	7.885
	31.860	32.049

El número de empleados de la Entidad a 31 de diciembre de 2021 y 2020, distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

	31.12.21	31.12.20
Dirección y Jefatura	54	51
Mandos y Técnicos especializados	112	120
Técnicos y Administrativo	444	460



000222775

11

CLASE 8.^a

ESTADÍSTICA

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

El número medio de empleados de la Sociedad, distribuido por categorías y género, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

	31.12.21			31.12.20		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
<i>Técnicos y Administrativo</i>						
A	103	187	290	102	184	286
B	30	50	80	31	56	87
C	34	49	83	38	52	90
<i>Mandos y Técnicos especializados</i>						
A	9	6	15	9	6	15
B	1	0	1	1	0	1
C	46	55	101	48	56	103
<i>Dirección y Jefatura</i>						
A	18	5	23	18	4	22
B	22	5	27	22	5	27
C	1	2	3	1	2	3
<i>Otros</i>						
	264	357	621	270	365	635

El número de empleados de la Sociedad, distribuido por categorías y género, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es similar al presentado previamente, al no existir variaciones relevantes con respecto al número de empleados del ejercicio anterior.



000222776

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

El número medio de personas empleados con una discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 4 (3 hombres y 1 mujer) y se distribuye en las siguientes categorías:

	31.12.21			31.12.20		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Técnicos y administrativos						
A	1	1	2	-	-	-
B	-	-	-	2	-	2
C	1	1	2	1	1	2
	2	2	4	3	1	4

38. OTROS GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN

La composición del saldo de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas es la siguiente:

	31.12.21	31.12.20
Alquileres y arrendamientos	2.553	5.598
Gastos inmuebles	4.556	5.034
Informática	3.389	2.941
Publicidad y Propaganda	3.195	3.955
Gastos judiciales y de letrados	15.258	10.096
Gastos de viaje	323	471
Primas de seguro	496	478
Servicios administrativos subcontratados	1.326	1.514
Auditoría y consultoría	3.436	3.044
Tasas y multas	7.522	6.555
Otros gastos	9.015	6.631
	51.069	46.318

Durante los ejercicios 2021 y 2020, dentro de la partida de "Otros Gastos", se encuentran incluidos gastos de suministros y material de oficina.



000222777

CLASE 8.^o

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C. (Sociedad Unipersonal), aplicó en el ejercicio 2021, como marco de información financiera el establecido por las normas aplicables a los Establecimientos Financieros de Crédito en España, las cuentas se determinan por la Circular 4/2019 de 26 de noviembre, de Banco de España. Hasta el ejercicio 2019 en cumplimiento de la normativa que le era aplicable a todos los Establecimientos Financieros de Crédito, la Sociedad para sus cuentas sociales aplicaba los criterios establecidos en la Circular 4/2004. En el ejercicio 2020, Unión de Créditos Inmobiliarios EFC, al igual que resto de los Establecimientos Financieros de Crédito españoles, ha pasado a aplicar la Circular 4/2019 del Banco de España, que recoge los mismos criterios contables que las entidades de crédito españolas vienen aplicando desde 2018, en aplicación de la Circular 4/2017, que trasladó a España el marco contable europeo conformado por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en la Unión Europea (NIIF-UE).

En el cierre del ejercicio 2021, tal como explicado en el punto 2.1 de esta memoria, la Sociedad procedió a un cambio de criterios contables, esencialmente en lo referente a aspectos ligados a la clasificación de la inversión crediticia. Por consiguiente, en coherencia con la Norma 17 de la Circular 4/2017 del Banco de España, la Sociedad ha re-expresado y ha ajustado los balances de apertura y de cierre del ejercicio como si dichos criterios se hubiesen aplicado siempre. Excepto mención contraria, las comparativas y variaciones entre los ejercicios 2020 y 2021 que se detallan en el cuerpo de este informe de gestión se refieren a evoluciones con respecto a los importes tras dichos ajustes.

1. Entorno Económico

El año 2021 ha sido marcado por la prolongación de la crisis sanitaria generada por la pandemia de covid-19, y la corrección de los ajustes sobrevenidos en 2020 en la actividad económica en general. Tras la fuerte ralentización económica en el conjunto de la economía mundial en 2020, con un descenso del PIB mundial del 4.4% según el FMI, segundo año de retroceso desde el origen de la serie de en 1960, y próximo a la bajada de 5.1% experimentada entre 2008 et 2009, la economía mundial experimentó un crecimiento del +5.9% en 2021, el doble del ritmo en 2019, último año pre-covid-19.

En los mercados donde opera UCI, el impacto ha sido igualmente muy relevante, si bien el punto de partida era más bajo pues las contracciones experimentadas en 2020 fueron mayores: tras un retroceso de 4.4% en 2020, la economía de la UE creció un 4.8% según las estimaciones de Eurostat, y la zona euro un 4.6% tras -5.1% en 2020. A pesar de los importantes crecimientos sobre el conjunto de 2021, tanto en España (+5.2%) como en Portugal (+5.8%), estas dos economías siguen sin alcanzar los niveles que conocían de 2019. En cambio, la economía griega había crecido a septiembre de 2021 un 13.4% interanual, alcanzando en esa fecha el nivel de 2019.

El mercado inmobiliario residencial español en cambio compensó en 2021 las bajadas de experimentadas en la fase de incertidumbre del primer año de la pandemia: tras una bajada global del 2.2% sobre el conjunto de 2020, los precios crecieron un 4.4% hasta el 4to trimestre de 2021 según el índice del Ministerio de Fomento.



000222778

11

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Tras un año 2020 marcado por 3 meses de casi pleno confinamiento, lo cual contribuyó al retroceso del volumen de ventas de viviendas en un 17% con respecto a 2019, el mercado inmobiliario recuperó una tendencia alcista, con ventas superiores en 34.7% al nivel de 2020 por unidades, y por lo tanto en 11% comparando con el total 2019.

2. Actividad Comercial Créditos a clientes

El difícil entorno sanitario, con sus implicaciones sociales y económicas, ha definido desde el 2ndo trimestre 2020 el ámbito de actuación de la actividad de UCI, de cara a sus clientes, sus colaboradores y en general todos sus stakeholders. El ejercicio 2021 conllevó marcados cambios en el marco normativo y social de los países en los cuales opera UCI. El grupo ha buscado permanentemente la mejor adaptación posible de su entorno de trabajo a estas sucesivas evoluciones. Esta volatilidad no ha alterado el nivel de compromiso y satisfacción de sus empleados: UCI confirmó en 2021 la valiosa certificación Great Place to Work, obtenida por primera vez en junio de 2020, con niveles de adhesión aún superiores. Igualmente se mantuvieron en este complicado entorno los altos niveles de calidad de servicio percibidos por los clientes, que se tradujeron en las valoraciones superiores a 9,5 sobre 10 en Ekomi y superiores a 4,5 sobre 5 en Google.

Todo ello fue compatible con la consolidación del incremento de la actividad comercial en 2021: la producción acumulada de nuevos créditos hipotecarios por la Sociedad en 2021 ascendió a 892 millones de euros, superior en un 14% a los 785 millones formalizados en 2020. Si bien el año conoció dos ritmos distintos en el nivel de crecimiento. Hasta junio de 2021, el incremento de la producción era del 35.6% con respecto a un primer semestre 2020 que había sido lastrado por el confinamiento del segundo trimestre. En la segunda mitad del año 2021 la actividad fue solo un 8% superior al primer semestre 2021.

La actividad mantuvo su dinamismo en España, donde la Sociedad formalizó 707 millones de nuevas operaciones, (+15.6%/2020) con incrementos tanto en el canal profesional (+28.5%) como en el canal directo, operando bajo la marca hipotecas.com (+1.7%). Portugal, con 185 millones, creció un 7.1% con respecto a 2020.

Los ejes estratégicos de la oferta comercial de UCI en España se han mantenido en 2021, con el énfasis puesto en la estrategia de crédito responsable y de sostenibilidad, que en términos financieros ha encontrado su traducción en el elevado peso de la producción a tipo fijo o mixto con un primer periodo a tipo fijo largo: 79 %, tras el nivel del 81% de 2020.

Tanto en España como en Portugal la proporción de consultores financieros en la actividad comercial ha seguido siendo mayoritaria, con un 73% en 2020 y 83% en 2021 (81% en España y 89% en Portugal).

En Grecia, la cartera asignada desde 2018 a la matriz española Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC, es gestionada por la sociedad del Grupo UCI Hellas LMS, filial a 100% de UCI SA, con licencia de gestor de activos otorgada por el banco de Grecia.



000222779

11/

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

La inversión crediticia global gestionada sobre el conjunto de los tres países coincide desde el mes de marzo 2021 con la inversión contabilizada en la Sociedad tras la cancelación del fondo de titulización UCI 9, cuyos activos residuales, después de ejercer el "clean-up call" han sido reincorporados en el balance de la Sociedad. La cartera viva gestionada por el Grupo UCI se ha situado en el cierre de 2021 en 10.670 millones de euros,

La cartera de España a finales de 2021 se situaba en 9.287 millones siendo casi estable con respecto al balance a final de 2020 (+0.2%), mientras que la cartera de Portugal, 1.197 millones, se ha incrementado en un +1.7% y la cartera de UCI en Grecia, gestionada por UCI Hellas LMS, cuyo saldo es estructuralmente decreciente, al no haber nueva producción, con 190 millones disminuyó un -6.4%.

3. Margen Bruto

El margen bruto obtenido por la sociedad durante el ejercicio 2021 se situó en 147.0 millones de euros, mostrando un retroceso de 6.6% (-10.5 millones) con respecto a las cuentas re-expresadas en 2020. En ausencia de re-expresión, el retroceso habría sido de 2.1% (3.3 millones).

La principal componente de la bajada ha sido la ausencia de operaciones de reestructuración de los pasivos de UCI EFC por la compra en el mercado secundario de bonos de titulización. Los ingresos fueron 9.4 millones en 2020 contra cero en 2021. Neto de este punto, la variación tras re-expresión es un retroceso de 1.3 millones tras re-expresión de las cuentas 2020, y un incremento de 6.2 millones en ausencia de re-expresión.

El proceso de re-expresión de las cuentas 2020 ha implicado el reconocimiento de los ingresos generados por los activos dudosos netos de cobertura en los años 2020 y 2021. Esta cuantía se ha reducido en 0.6 M € entre las cuentas re-expresadas de 2020 y 2021. En cambio, en ausencia de re-expresión de las cuentas, la totalidad del importe habría sido reconocido en 2021 por 7.8 millones de euros.

Adicionalmente, la periodificación de ingresos y gastos generados en la formalización ha experimentado bajo ambos criterios un descenso de 3.3 millones de euros entre 2020 y 2021, lo cual constituye la tercera componente de la variación de margen entre 2020 y 2021 bajo los dos criterios contables.

Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC ha continuado la financiación de su actividad a través de su programa de titulización en España, cediendo préstamos a los fondos de titulización Prado VIII en mayo y de Prado IX en octubre, que conjuntamente han permitido generar un cash-in de 857 millones de euros, sin tomar en cuenta los 51 M€ que la sociedad ha suscrito con dichos fondos de titulización para ser utilizados como colateral para futuras operaciones de repos. Adicionalmente, la Sociedad ha ejercitado el clean-up call de los fondos de titulización UCI 9 y UCI 10, lo que ha supuesto el desembolso conjunto de 157 millones de Euros y también ha ejercitado el step-up call de los fondos Prado II y III, lo que ha representado un desembolso conjunto de 480 millones de Euros.



000222780

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

Paralelamente, los dos ratings 'Investment Grade' que mantiene la Sociedad con las agencias Fitch y DBRS, han permitido a ésta realizar operaciones de "repo" (cesiones temporales de títulos con pacto de recompra), con contrapartidas externas a los Grupos accionistas, utilizando como colateral bonos de titulización respaldados por créditos de la compañía por un importe cercano a 514 millones de euros al final de 2021.

En 2022, la Sociedad contempla continuar desarrollando su autonomía de financiación en condiciones que permitan mantener la competitividad de su oferta comercial, y el crecimiento previsto en la producción de nuevos préstamos, tanto en España como en Portugal.

4. Gastos Generales

Los gastos, en los que no se incluyen las comisiones pagadas a los intermediarios, ascendieron a 46,3 millones de euros, lo cual supone un aumento de 1,6 millones (+3,5%) respecto al nivel de 2020, ejercicio en que se había recibido una devolución de ingresos indebidos de 2,4 millones de la administración tributaria lusa. Haciendo abstracción de esta cantidad, los gastos generales de la Sociedad han descendido en 2021 en 0,7 millones (-1,5%). Estos datos no se han visto afectado por el proceso de re-expresión de las cuentas 2020.

El ratio de eficiencia de 2021 se situó en el 33,9%, lo que representa un incremento de del 0,7%, en las cuentas 2020 re-expresadas, sin tomar en consideración los elementos extraordinarios de 2020 (impacto de las operaciones de recompra de pasivos, ni la devolución puntual de los ingresos en Portugal en 2020). Según los criterios contables vigentes en 2020, la evolución habría sido un descenso del 1,0% hasta 32,7%.

Los efectivos medios de la sociedad se han establecido durante el ejercicio 2021 en 621 colaboradores, la cual muestra una reducción de 12 efectivos con respecto a la media del ejercicio 2020.

5. Morosidad y Cobertura

La entrada en vigor el primero de enero de 2020 para los Establecimientos Financieros de Crédito de la Circular 4/2019 del Banco de España, que trasladaba a los establecimientos financieros de crédito españoles el marco contable europeo conformado por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en la Unión Europea (NIIF-UE), había supuesto en el cierre anterior para la Sociedad sustanciales variaciones en la clasificación de su cartera crediticia, en el cálculo de las provisiones por deterioro sobre dicha cartera, y en la valoración de los colaterales asociados.

Adicionalmente, siguiendo los criterios de sus reguladores en lo que se refiere a la clasificación contable de las carteras, en 2021 la Sociedad ha procedido a un cambio de criterios contables, motivo por los que el presente informe se presenta información con y sin re-expresión del balance y cuenta de resultados.



TIMBRE
DEL ESTADO



000222781

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

A su vez, la irrupción de la pandemia en 2020 y su permanencia en 2021 han supuesto, en los tres países en los que la Sociedad registra carteras de créditos la aplicación de las moratorias públicas, sectoriales y privadas, que la Sociedad ha formalizado con sus clientes, según los criterios establecidos por las autoridades competentes de los respectivos países, finalizando estas moratorias durante el ejercicio 2021.

En lo que se refiere a la cartera crediticia, la tasa de morosidad de los activos gestionados por la sociedad, excluyendo dudosos subjetivos, prosiguió su reducción, situándose en el 7.82% a finales de 2021 a comparar con el 8.34% de finales del cierre de 2020 en base a las cuentas re-expresadas. Esta bajada refleja un descenso del saldo moroso en 56 millones, generalizada en los tres países: de 52 millones en España, de 3 millones en Portugal, y de 1 millón en la cartera de Grecia. La reducción de este saldo moroso sobre el bienio 2020-2021 se ha producido a pesar de la crisis económica provocada por la pandemia y la ralentización de la actividad judicial, como consecuencia de los confinamientos y de las medidas de protección de los clientes más vulnerables adoptadas en los tres países. La reducción de la tasa de morosidad del 0.52% habría sido muy similar, del 0.55% en ausencia de re-expresión de las cuentas 2020.

El saldo dudoso subjetivo, tras el cambio de criterios contables, finalizó el ejercicio en 880 millones de euros, 8.2% del saldo total: 831 millones en España, 3.3 en Portugal, y 46 en Grecia. Estos niveles suponen un incremento de 368 millones con respecto al cierre de 2020 previo al cambio de criterios: 330 en España, 1 en Portugal, 38 en Grecia.

Si bien, en base a las cuentas re-expresadas, elaboradas aplicando retroactivamente los nuevos criterios contables, el saldo dudoso subjetivo es de 1290 millones a fin 2020, habiéndose por lo tanto reducido 410 millones en base a los nuevos criterios del Grupo durante el ejercicio 2021. La tasa global de dudosidad, por consiguiente, se reduce del 20.4% al 16.1% durante el año 2021, mientras habría aumentado desde el 13.1% a finales de 2020 en ausencia de re-expresión de las cuentas 2020.

La determinación de las provisiones por insolvencias ha sido llevada a cabo en base al modelo interno bajo NIIF 9. Si bien, en aplicación del principio de prudencia valorativa, el Grupo ha optado por registrar un ajuste complementario al modelo para provisionar su cartera de créditos dudosos subjetivos.

Las coberturas por insolvencias del conjunto de la cartera crediticia ascendieron a 362 millones de euros al final del ejercicio 2021, lo cual supuso una reducción de 26 millones sobre los niveles reconocidos en 2020 previo cambio de criterio contable, y de 70 millones respecto de las cuentas 2020 re-expresadas. En su conjunto, las dotaciones por coberturas de riesgo de insolvencia, las pérdidas no cubiertas por coberturas y los gastos de los procesos judiciales se han reducido de 143 millones en 2020 a 38 en 2021 tras el cambio de criterio, de 134 millones a 83 en ausencia de re-expresión de las cuentas 2020.

Las ventas de activos adjudicados han mantenido una fuerte actividad a pesar de la pandemia, y por cuarto año consecutivo, han generado un impacto positivo (7,94 millones de euros tras 7,7 millones de euros en 2020) en la cuenta de resultados del año, como consecuencia de los elevados niveles de provisiones de dichos activos, así como del buen comportamiento del mercado inmobiliario.



000222782

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

La tasa de cobertura de las exposiciones dudosas, tras el cambio de criterio contable y la re-expresión de las cuentas 2020 se ha mantenido en esencia estable, pasando del 18.3% al 18.5%. Dentro de esta población, la cobertura de la cartera con retrasos de pago de 90 días o más en el balance de la sociedad ha experimentado una reducción, pasando del 33.3% a 29.6%, reflejando el impacto positivo de los resultados de los equipos de recuperaciones, del buen comportamiento del mercado inmobiliario y de la mejora de expectativas con respecto a 2020.

Las propiedades transitorias de la Sociedad clasificadas como activos disponibles en venta se situaban al cierre de 2021 en un valor neto de provisiones de 209,5 millones de euros, frente a los 241 millones de euros a finales de 2020. Este descenso es consecuencia de los buenos resultados en la comercialización de inmuebles adjudicados, tanto en venta como en arrendamiento.

La Red de Comercialización de Inmuebles de España ha gestionado la comercialización de 999 bienes propiedad de la Sociedad (+16% s/2020), habiendo ayudado a 216 clientes en dificultad de pago en la comercialización de sus inmuebles (+51%).

Con un saldo neto de sus propiedades transitorias en niveles mínimos, 1.8 M€, el stock de Portugal se ha reducido del 26% con respecto a 2020, en línea con la tendencia de estos últimos años. En Grecia la cartera de bienes adjudicados se ha mantenido en niveles muy bajos: 0.8 millones de euros.

La Sociedad contempla en 2022 mantener su estrategia de recobro responsable, compatible con un claro foco en la reducción de los activos dudosos, tanto de la cartera más agravada, como de aquellos clientes que sin llegar a estar en situación de morosidad, presentan dificultades de pago o están sujetos a moratorias o reducciones temporales del importe de sus cuotas. Y finalmente consolidar los buenos resultados e impactos económicos positivos de la actividad de comercialización de inmuebles.

6. Resultado

Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC ha reconocido, tras la re-expresión de las cuentas 2020, un resultado positivo después de impuestos de 34,4 millones de euros, frente a pérdidas de 30,0 millones en 2020. En ausencia de re-expresión de las cuentas 2020, el resultado positivo de 2021 habría sido de 6,6 millones y las pérdidas de 2020, 24,9 millones.



000222783

TL

CLASE 8.^a

ESTADO ESPAÑOL

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

7. Riesgos e incertidumbres

En relación a los principales *riesgos e incertidumbres*, podemos destacar lo siguiente:

- Riesgo de crédito: debido a la naturaleza del negocio minorista de la Sociedad y de la gran dispersión derivada, los riesgos procedentes del saldo crediticio y del parque inmobiliario no presentan concentraciones significativas con relación al nivel de fondos propios del Grupo.
- Riesgo de mercado: la Sociedad está sometido a la coyuntura de los mercados financieros, hipotecarios e inmobiliarios de los países en los que opera, que han evolucionado favorablemente. La pandemia aparecida a inicios de 2020 no ha generado impactos desfavorables significativos hasta la fecha. A fecha de este documento, los impactos derivados del conflicto bélico iniciado el 24 de febrero de 2022 en la República de Ucrania son de difícil identificación y cuantificación.
- Riesgo operativo: en el marco de la gestión de los recursos propios del Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC, el riesgo operativo tiene un consumo de 19.3 millones de euros. La cifra equivalente fue de 20.5 millones en 2020.
- Riesgo de litigiosidad: durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha continuado con la gestión de los procedimientos legales por demandas de nulidad de cláusulas, siendo los motivos más relevantes los gastos de formalización, la comisión de apertura y la cartera referenciada a la referencia IRPH. En relación con los dos primeros motivos, se encuentran pendientes de decisión por el TJUE las cuestiones prejudiciales planteadas por el Tribunal Supremo sobre el plazo de prescripción de la acción para devolución de gastos de formalización y sobre la comisión apertura. En cuanto al IRPH, cabe destacar los pronunciamientos favorables que se han producido en 2021 tanto a nivel de España, como del TJUE.

Durante el ejercicio 2021 el *periodo medio de pago* a los proveedores UCI ha sido de 15 días, dentro del plazo legalmente establecido de 60 días. Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, no existen cuestiones relevantes de naturaleza medioambiental.

Durante el ejercicio no se han contabilizado *inversiones en investigación y desarrollo*, si bien el Grupo continúa desarrollando sistemas informáticos en el marco de los planes de innovación, que por prudencia se han contabilizado en el epígrafe de gastos generales.

No se han producido *adquisiciones de acciones propias* durante el ejercicio 2021.

En fechas *posteriores al cierre del ejercicio*, la Sociedad ha recibido el dia 24 de enero de 2022 una comunicación de su supervisor el Banco de España en el marco del proceso SREP. Dicha comunicación establecía bajo el Pilar II un nivel P2R del 2% como complemento del nivel de solvencia requerido para la Sociedad, así como un nivel P2G adicional.



000222784

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

En consecuencia, la matriz UCI, SA, accionista único de la Sociedad, ha suscrito el día 3 de marzo una ampliación de capital de la Sociedad por 322 millones de euros, y ha suscrito una emisión de deuda subordinada de la Sociedad por 45 millones el día 24 de marzo.

8. Recursos Propios y Ratios de Solvencia.

El RDL 309/2020 del 11 de febrero, establecía que, con carácter general, a los establecimientos financieros de crédito les sería de aplicación la normativa prudencial de las entidades de crédito, en particular el Reglamento 575/2013 de la Unión Europea (CRR). Esta normativa entró por lo tanto en vigor para el Grupo UCI el uno de julio de 2020 conduciendo a una primera declaración de solvencia correspondiente al 31 de diciembre de 2020. Dicha normativa abarcaba, por un lado, la modificación del nivel de solvencia requerido bajo el Pilar I: el porcentaje al que estaban sometidos los activos medios ponderados pasaba del 8% vigente hasta el 30 de junio de 2020 al 10.50% desde entonces. Igualmente, incluía a los establecimientos de crédito en el ámbito del mecanismo de supervisión del SREP, bajo la supervisión del Banco de España.

Bajo este mecanismo, tal como expuesto en el punto anterior referente a eventos acaecidos tras el cierre del ejercicio, la Sociedad Unión de Créditos Inmobiliarios han visto sur requerimientos de fondos propios revisados al alza, en aplicación del Pilar 2 comunicado por su regulador, BdE), al incorporar un P2R del 2%, así como un P2G adicional.

Con anterioridad, el pasado 3 de diciembre de 2021, la Sociedad había recibido del Banco de España el escrito que recogía los requerimientos de la inspección llevada a cabo por el Banco en la Sociedad entre noviembre de 2020 y abril de 2021. En este escrito, el Banco de España requería que las exposiciones por las comisiones variables devengadas y no cobradas por los fondos de titulización recibieran el tratamiento prudencial previsto en la letra b) del artículo 32.1 de la CRR, y por tanto fuesen deducidas en su totalidad del importe de los fondos propios de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2021, esta cantidad representaba 313.6 millones de euros. Tras esta deducción, en el cierre del ejercicio, los fondos propios contables de primera categoría de la Sociedad ascendían a 155.9 millones de euros sin incorporar el resultado del ejercicio, es decir un 2.82% de los activos ponderados por riesgo. Con los fondos propios de segunda categoría, por importe de 113.0 millones, el coeficiente de solvencia se situaba en 4.87%.

Tras la comunicación recibida los requerimientos del Pilar 2 del supervisor, UCI, SA ha procedido a la capitalización de su filial Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC, mediante la emisión de nuevas acciones por importe de 322 M € el 3 de marzo 2022, y emisión de una nueva deuda subordinada, por importe de 45M€, el 24 de marzo. Tras estas operaciones, y una vez incorporados como recursos propios el resultado del ejercicio 2021, en base al importe estimado de comisión variable devengada y no cobrada de los fondos de titulización y asumiendo de manera conservadora una estabilidad de los activos ponderados en riesgo, el coeficiente de solvencia estimado a fin del junio 2022 se situará holgadamente por encima de los mínimos requeridos, incluyendo el citado Pilar 2.



000222785

CLASE 8.^a

ESTAMPILLAS

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

La cuantía y rapidez de la capitalización la Sociedad por su accionista único UCI, SA, refleja implicitamente el compromiso de los grupos accionistas de UCI, SA, de cara a la solvencia del Grupo UCI y de su principal sociedad, Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC.

9. Evolución prevista de la sociedad

El contexto sanitario y económico consecuencia de la pandemia, supusieron una interrupción del dinamismo y de la mejora que las economías de la Península Ibérica experimentaban desde 2015. No obstante, Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC ha superado este entorno, con unos resultados de su actividad comercial en continua progresión, mientras que la acogida por los mercados de las operaciones de los Fondos de titulización, originados con garantía de préstamos cedidos por la Sociedad, han continuado teniendo una excelente acogida. A nivel cualitativo, el 'award' de Euronext Lisbon, a la mejor operación de 2020 en apartado de 'Sustainable Finance' y la obtención en 2020 y la confirmación en 2021 de la certificación Great Place to Work ponen de manifiesto la capacidad de adaptación de la Sociedad al nuevo entorno.

El marco en el cual opera la Sociedad, especialmente la evolución del mercado inmobiliario, no ha visto afectado de manera significativa por la pandemia dos años tras el inicio de ésta.

La Sociedad seguirá gestionando activamente su actividad, manteniendo un modelo de gestión sostenible y responsable, centrado en atender las necesidades reales de sus clientes, y en la calidad y transparencia en todos los procesos. En la actividad comercial en España, como complemento de su presencia en el canal de los profesionales inmobiliarios, continuará desarrollando el canal directo, especialmente a través de su marca "hipotecas.com". En el apartado de productos, la prioridad será el desarrollo de soluciones financieras para la rehabilitación y mejora de la eficiencia energética de las viviendas individuales y de las Comunidades de Propietarios, en línea con las prioridades de la UE y de España en su agenda 2030, haciendo todo ello compatible con una adecuada gestión de márgenes, y continuar desarrollando la autonomía en la refinanciación.

En la gestión de la cartera, la satisfacción de los clientes, la venta cruzada, la eficiencia en la recuperación responsable de las operaciones con impagos, compatible con un claro foco en la reducción de los activos dudosos, y la desinversión rentable de los activos adjudicados y el control de costes, seguirán siendo ejes prioritarios.

Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC seguirá desarrollando en 2022 su política de refinanciación en los mercados, mediante aportación de préstamos de su cartera a los Fondos de titulización emitidos con el colateral de dichas garantías, así como mediante otras fuentes de financiación, accesibles con los dos ratings 'Investment Grade' obtenidos en 2018 y 2019 con las agencias DBRS y Fitch respectivamente.



000222786 11/

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021

10. Estado de Información no financiera

De conformidad con lo establecido en el art. 262 de la Ley de Sociedades de Capital UCI, EFC al ser una sociedad dependiente de un grupo, está dispensada de presentar el Estado de Información no Financiera, al estar incluida toda la información requerida, en el informe de gestión consolidado de su Sociedad Matriz, UCI, S.A., la cual deposita sus cuentas e informe de gestión, consolidados, en el Registro mercantil de Madrid.



TIMBRE
DEL ESTADO



000222787

11

CLASE 8.^a

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253, apartado primero de la vigente Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal) formular las presentes Cuentas Anuales del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021, comprensivas del Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2021, elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, de manera que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal) al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto, y de sus flujos de efectivo, que se han producido durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Madrid, a 30 de marzo de 2022.

M. Rodriguez-Inciarte

D. Matias Rodriguez-Inciarte

PMD

D. Patrick Miron de L'Espinay

M. Falvert

D. Michel Falvert

RPM

Dña. Remedios Ruiz Maciá

J. F. G. M. Deullin

D. Jean Francois Georges Marie Deullin

11

ANEXO

Las Cuentas Anuales de Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, comprensivas del Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2021 han sido extendidos en papel timbrado del Estado, con numeración correlativa e impresos por una cara, referenciados con la numeración 000222644, 000222645, 000222646 a 000222786, habiendo estampado sus firmas los miembros del Consejo de Administración en la hoja de papel timbrado del Estado referenciada con la numeración 000222787.

Madrid, 30 de marzo de 2022



Fdo. Eduardo Cortina Romero

Secretario del Consejo de Administración

W ✓



Grant Thornton

Audit • Tax • Legal • Advisory



Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal)

Contas Anuais e Relatório de Gestão correspondentes ao exercício 2021

Inclui relatório de auditoria de contas anuais



RELATÓRIO DE AUDITORIA DE CONTAS ANUAIS EMITIDO POR UM AUDITOR INDEPENDENTE

Ao Acionista Único da Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal):

Relatório sobre as contas anuais

Opinião

Auditámos as contas anuais da Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal) (doravante a Sociedade), que incluem o balanço a 31 de dezembro de 2021, a demonstração de resultados, a demonstração de variações do capital próprio, a demonstração de fluxos de caixa e o relatório correspondente ao exercício anual findo na data mencionada.

Na nossa opinião, as contas anuais anexas refletem, em todos os aspectos significativos, a imagem fiel do património e da situação financeira da Sociedade a 31 de dezembro de 2021, bem como dos seus resultados e fluxos de caixa correspondentes ao exercício findo desta data, em conformidade com o quadro regulamentar de informação financeira que deriva da aplicação (identificada na nota 2 do relatório) e, em particular, com os princípios e critério contabilísticos contidos no mesmo.

Fundamento da opinião

Realizámos a nossa auditoria em conformidade com a legislação reguladora da atividade de auditoria de contas vigente em Espanha. As nossas responsabilidades de acordo com essas normas são adiante descritas na seção *Responsabilidades do auditor relativamente à auditoria das contas anuais* do nosso relatório.

Somos independentes da Sociedade, em conformidade com os requisitos de ética, incluídos os de independência, que são aplicáveis à nossa auditoria das contas anuais em Espanha, de acordo com as exigências da legislação reguladora da atividade de auditoria de contas. Neste sentido, não prestámos serviços para além da auditoria de contas, nem ocorreram situações ou circunstâncias que, de acordo com o disposto na legislação, impactem a independência necessária de forma a que esta fique comprometida.

Consideramos que a evidência de auditoria obtida proporciona uma base suficiente e adequada ao nosso parecer.

Questões chave da auditoria

As questões chave da auditoria são aquelas que, no nosso juízo profissional, têm sido mais significativas na nossa auditoria das contas anuais do exercício analisado. Estas questões foram abordadas no contexto da nossa auditoria das contas anuais como um todo, e na formação da nossa opinião sobre as mesmas, e não expressam uma opinião separada sobre as mesmas.

GrantThornton

Imparidade de ativos financeiros a custo amortizado - empréstimos e adiantamentos a - clientes, determinados numa base coletiva

A Empresa avalia periodicamente a estimativa das perdas por risco de crédito da carteira de empréstimos e adiantamentos a clientes calculados de forma coletiva, utilizando os modelos de cálculo da imparidade por perda esperada estabelecidos na Circular 4/2019, de 26 de Novembro, às instituições financeiras de crédito, que toma como referência os regulamentos contabilísticos das instituições de crédito, quer estabelecendo critérios análogos aos destas últimas, quer remetendo diretamente para as regras da Circular 4/2017 do Banco de Espanha, às instituições de crédito, e suas subsequentes alterações. Esta estimativa tornou-se mais complexa no contexto da incerteza derivada da crise provocada pela Covid-19.

Além disso, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Sociedade reviu certos critérios contabilísticos, essencialmente em relação a aspectos ligados à classificação contabilística de certas transações incluídas na rubrica do balanço anexo " Ativos financeiros ao custo amortizado - empréstimos e adiantamentos a clientes", o que levou a um aumento na identificação das transações reestruturadas e, consequentemente, das provisões associadas a estas transações. A este respeito, tal como indicado na nota 2.1 das contas anuais que se seguem com o objetivo de facilitar a comparabilidade com os números apresentados no exercício anterior, certos elementos refletidos na rubrica " Ativos financeiros a custo amortizado - empréstimos e adiantamentos a clientes" em 31 de Dezembro de 2020 correspondentes a operações classificadas como fase 1 no montante de 1.043.127 milhares de euros foram reclassificados para a fase 2 no montante de 265.263 milhares de euros e para a fase 3 no montante de 777.864 milhares de euros, o que levou a um aumento das provisões para risco de crédito sobre estas operações, no montante de 44.708 milhares de euros.

Os modelos e metodologias internas de cálculo da imparidade determinada coletivamente incorporam uma elevada componente de julgamento para a estimativa de perdas por imparidade, considerando aspectos tais como:

- A determinação dos principais pressupostos utilizados no cálculo dos parâmetros de probabilidade de incumprimento (PD - probability of Default) e de perda dado o incumprimento (LGD - Loss Given Default) dos modelos recalibrados de perda esperada, incluindo modelos de forward looking.
- Os critérios de identificação e classificação por fases ("staging") dos ativos financeiros ao custo amortizado - empréstimos e adiantamentos aos clientes.
- A incorporação de ajustamentos qualitativos no cálculo das provisões devido a fatores de julgamento ou económicos, tais como políticas internas de rating ou expectativas económicas, entre outros.
- O valor realizável das garantias associadas às operações de crédito concedidas.

Estas estimativas envolvem um elevado grau de julgamento por parte da gestão e estão sujeitas a um elevado grau de incerteza, pelo que constituem uma das estimativas mais significativas e complexas na elaboração das contas anuais de 31 de dezembro de 2021, tendo por isso sido consideradas como uma das questões chave da auditoria. Ver notas 2.1, 11.g, 13 e 17 do relatório das contas anuais anexas em 31 de Dezembro de 2021.

Realizámos, com a colaboração dos nossos especialistas em risco de crédito, um entendimento do processo de estimativa da imparidade dos ativos financeiros ao custo financeiros amortizado - empréstimos e adiantamentos a clientes realizados pela administração sobre as provisões estimadas de forma coletiva.

No que diz respeito ao controlo interno, realizámos um entendimento e testes de controlos sobre as principais fases do processo de estimativa, prestando especial atenção aos processos de determinação dos principais pressupostos utilizados no cálculo da perda esperada, controlo periódico dos riscos, bem como a gestão e avaliação das garantias associadas às operações de crédito.

Grant Thornton

Além disso, realizámos testes detalhados que consistem em:

- Testes seletivos para verificar a qualidade dos dados, verificando com documentação de apoio as informações contidas nos sistemas e que servem de base para a classificação das transações e a correspondente imparidade, quando aplicável.
- Verificação de uma amostra de ficheiros de risco de crédito cuja cobertura é estimada numa base coletiva, a fim de avaliar a sua classificação adequada, a identificação do refinanciamento e as suas respetivas soluções.
- Obtenção da repartição e cálculo da perda esperada em transações reclassificadas em 31 de dezembro de 2020 nas contas anuais do exercício de 2021, com base nas quais foi efetuada uma verificação seletiva da classificação para uma amostra de transações e o montante da perda por imparidade de crédito associada à alteração da classificação foi recalculado.
- Controlos seletivos dos modelos principais, no que diz respeito a: i) métodos de cálculo e segmentação; ii) metodologia para estimar parâmetros de perdas esperadas, iii) dados utilizados e estimativas principais utilizadas, iv) critérios de classificação para empréstimos por fases e v) informação de cenários, pressupostos e sensibilidades.
- Re-execução do cálculo das provisões coletivas de acordo com os parâmetros obtidos a partir dos modelos de perdas esperadas.

De igual modo, foi verificado que este relatório inclui a discriminação da informação requerida pelo quadro regulamentar de informação financeira aplicável.

Sistemas de tecnologia e da informação

A informação financeira da Sociedade tem uma grande dependência dos sistemas de tecnologia da informação (TI), pelo que um controlo adequado sobre eles é importante para assegurar o tratamento correto da informação, razão pela qual tem sido considerada uma questão chave de auditoria.

Além disso, à medida que os sistemas se tornam mais complexos, aumentam os riscos para os sistemas de informação da organização, e, portanto, para a informação por eles processada.

Neste contexto, é fundamental avaliar aspectos como a organização da área de tecnologia e operações, os controlos sobre a manutenção e desenvolvimento de aplicações, a segurança física e lógica e o funcionamento dos sistemas.

Com a colaboração dos nossos especialistas em sistemas informáticos, o nosso trabalho consistiu em avaliar e verificar o ambiente de controlo interno em relação aos principais sistemas, bases de dados e aplicações de apoio à atividade de negócio principal com impacto nos relatórios financeiros da Sociedade.

Basicamente, o nosso trabalho consistiu na análise de:

- Os controlos internos estabelecidos pela Sociedade na aquisição, desenvolvimento e manutenção de tecnologia, a fim de minimizar o risco de modificações indevidas a programas em produção.
- Os procedimentos de controlo implementados pela Sociedade na área da administração da segurança da infraestrutura tecnológica e aplicações.
- Os procedimentos definidos pela Sociedade na gestão de incidentes na tecnologia e sistemas de informação.

Grant Thornton

Outras questões

As contas anuais da Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal), correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram auditadas por outro auditor que expressou uma opinião favorável sobre as contas anuais de 30 de abril de 2021.

Outra informação: Relatório de gestão

As outras informações compreendem exclusivamente o relatório de gestão do exercício de 2021, cuja elaboração é da responsabilidade dos administradores da Sociedade e não faz parte integrante das contas anuais.

O nosso parecer de auditoria sobre as contas anuais não cobre o relatório de gestão. A nossa responsabilidade em relação ao relatório de gestão, tal como exigido pelos regulamentos que regem a atividade de auditoria de contas, é avaliar e informar sobre a consistência do relatório de gestão com as contas anuais, com base no nosso conhecimento da entidade obtida no decurso da nossa auditoria das contas anuais, e avaliar e informar se o conteúdo e apresentação do relatório de gestão estão em conformidade com os regulamentos aplicáveis. Se, com base no trabalho que realizámos, concluirmos que existem erros materiais, somos obrigados a comunicá-los.

Com base no trabalho realizado, conforme descrito no parágrafo anterior, a informação contida no relatório de gestão é consistente com a contida nas demonstrações financeiras anuais para o exercício financeiro de 2021 e o seu conteúdo e apresentação estão de acordo com as normas aplicáveis.

Responsabilidade dos administradores e do comité de auditoria e de risco em relação às contas anuais

Os administradores são responsáveis pela elaboração das contas anuais anexas, a fim de apresentar de forma justa o capital próprio, a situação financeira e os resultados das operações da Sociedade, de acordo com o quadro de relato financeiro aplicável à entidade em Espanha, e pelo controlo interno que determinarem ser necessário para permitir a elaboração de demonstrações financeiras isentas de erros materiais, quer devido a fraude ou erro.

Na preparação das contas anuais, os administradores são responsáveis por avaliar a capacidade da Sociedade para continuar em funcionamento, divulgando, conforme o caso, as questões de continuidade e utilizando a base de contabilidade de continuidade, a menos que os administradores pretendam liquidar a Sociedade ou cessar as operações, ou se não houver alternativa realista.

O Comité de Auditoria e Risco é responsável pela supervisão do processo de preparação e apresentação das contas anuais.

Responsabilidades do auditor em relação à auditoria das contas anuais

Os nossos objetivos consistem em obter uma garantia razoável sobre se as demonstrações financeiras no seu conjunto estão isentas de erros materiais, quer devido a fraude ou erro, e emitir um relatório de auditoria que inclua a nossa opinião.

A garantia razoável é um elevado grau de garantia, mas não é garantia de que uma auditoria realizada de acordo com as normas de auditoria espanholas deteta sempre uma falsa declaração material quando ela existe. As declarações incorretas podem surgir devido a fraude ou erro e são considerados materiais se, individualmente ou no seu conjunto, se puder razoavelmente esperar que influenciem as decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nas contas anuais.

Como parte de uma auditoria de acordo com as normas de auditoria espanholas, aplicamos o nosso julgamento profissional e mantemos uma atitude de ceticismo profissional durante toda a auditoria. Também:

Grant Thornton

- Identificar e avaliamos os riscos de declaração incorreta das demonstrações financeiras, seja devido a fraude ou erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos provas de auditoria que são suficientes e apropriadas para fornecer uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma declaração incorreta material devido a fraude é maior do que para uma declaração incorreta material devido a erro porque a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, deturpações, ou a evasão do controlo interno.
- Obter uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria, a fim de conceber procedimentos de auditoria adequados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade.
- Avaliar a adequação das políticas contabilísticas utilizadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações à administração.
- Concluir sobre a adequação da utilização, pelos administradores, do princípio contabilístico da empresa em funcionamento e, com base nas provas de auditoria obtidas, concluir se existe uma incerteza material relacionada com eventos ou condições que possam lançar dúvidas significativas sobre a capacidade da Sociedade continuar a ser uma empresa em continuidade. Se concluirmos que existe uma incerteza material, somos obrigados a chamar a atenção no nosso relatório de auditoria para as divulgações relacionadas nas demonstrações financeiras ou, se tais divulgações forem inadequadas, a expressar uma opinião modificada. As nossas conclusões baseiam-se nas provas de auditoria obtidas até à data do nosso relatório. Contudo, eventos ou condições futuras podem fazer com que a Sociedade deixe de ser uma empresa em funcionamento.
- Avaliar a apresentação global, a estrutura e o conteúdo das contas anuais, incluindo as divulgações, e se as contas anuais representam as transações e acontecimentos subjacentes de uma forma que permita uma visão verdadeira e justa.

Comunicamos ao comité de auditoria e risco da entidade, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário previstos para a auditoria e os resultados significativos da auditoria e quaisquer deficiências significativas no controlo interno que identificámos no decurso da auditoria.

Fornecemos igualmente ao comité de auditoria e risco da entidade uma declaração de cumprimento dos requisitos éticos aplicáveis, incluindo os requisitos de independência, e comunicamos ao comité sobre assuntos que razoavelmente poderiam constituir uma ameaça à nossa independência e, consoante o caso, as respetivas salvaguardas. Entre os assuntos que foram comunicados ao comité de auditoria e risco da entidade, identificámos os assuntos que foram mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período em curso e que são, consequentemente, as questões chave da auditoria.

Descrevemos essas questões no relatório de auditoria, a menos que disposições legais ou regulamentares proibam a divulgação pública.

Relatório sobre outros requisitos legais e regulamentares

Relatório adicional para o comité de auditoria e risco

A opinião expressa neste relatório é consistente com a que foi manifestada no nosso relatório adicional ao Comité de Auditoria e Risco da Empresa, datado de 5 de maio de 2022.

Grant Thornton

Periodo de contratação

O Acionista Único na sua resolução de 27 de outubro de 2021 nomeou-nos como auditores por um período de três anos a partir do ano que terminou a 31 de dezembro de 2021.

Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



Alvaro Fernández Fernández

ROAC nº 22.876

5 de mayo de 2022

AUDITORES

ESTUDIO DE CONTABILIDAD Y
ASOCIADOS DE FERNÁNDEZ

GRANT THORNTON, S.L.P.

2022 Núm. 01/22/01575

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas, sujetos
a la normativa de auditoría de cuentas
española e internacional

TY

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO
(SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

Contas anuais e relatório de gestão
do exercício findo em 31 de
dezembro de 2021

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Balanço em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Expresso em milhares de euros)

ATIVO	Nota	2021		2020 (*)		PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO	Nota	2021		2020 (*)	
		2021	2020 (*)	2020 (*)	2020 (*)			2020 (*)	2020 (*)	2020 (*)	2020 (*)
Caixa e depósitos em bancos centrais e outros depósitos à ordem	16	110.447	155.486	155.486	155.486	Passivos financeiros detidos para negociação	24	20.806	20.806	2.451	2.451
Outros depósitos à ordem		110.445	155.482	155.484	155.482	Derivados					
Ativos financeiros detidos para negociação		5.954	15.853	15.853	15.853	Posições curta					
Derivados de negociação	24	5.954	15.853	15.853	15.853	Depósitos					
Instrumentos de património						Depósitos					
Titulos representativos da dívida						Titulos representativos da dívida emitidas					
Emprestimos e adiantamentos						Outros passivos financeiros					
Ativos financeiros não destinados a negociação avaliados obrigatoriamente ao justo valor com alterações nos resultados	24	313.648	393.886	393.886	393.886	Passivos financeiros ao custo amortizado	23	10.742.708	11.239.502		
Instrumentos de património						Depósitos		10.738.913	11.236.325		
Titulos representativos da dívida						Bancos centrais		7.269.197	7.371.860		
Emprestimos e adiantamentos						Instituições de crédito		3.469.716	3.864.465		
Ativos financeiros designados ao justo valor com alterações nos resultados	313.648	393.886	393.886	393.886	393.886	Clientes					
Instrumentos de património						Titulos representativos da dívida		3.795	3.177		
Titulos representativos da dívida						Outros passivos financeiros					
Ativos financeiros designados ao justo valor com alterações nos resultados						Derivados - contabilidade de coberturas		25	19.475	106.627	
Instrumentos de património						Provisões					
Titulos representativos da dívida						Pendentes e outras obrigações de prestações definidas pós-emprego					
Emprestimos e adiantamentos a clientes						Outras retribuições aos colaboradores a longo prazo					
Ativos financeiros designados ao justo valor com alterações nos resultados						Questões processuais e litígios fiscais pendentes					
Instrumentos de património						Compromissos e parâmetros concedidos					
Titulos representativos da dívida						Restantes provisões					
Emprestimos e adiantamentos						Passivos fiscais					
Ativos financeiros designados ao justo valor com alterações nos resultados						Passivos por impostos correntes					
Instrumentos de património						Passivos por impostos diferidos					
Titulos representativos da dívida						Outros passivos					
Emprestimos e adiantamentos						Passivos incluídos em grupos alienáveis de elementos classificados como débitos para venda					
Ativos financeiros ao custo amortizado	17	10.438.662	10.638.742	10.638.742	10.638.742	25	21	2.221	1.143	9.855	9.855
Titulos representativos da dívida						Total PASSIVO		11.746	11.746		
Emprestimos e adiantamentos a clientes						CAPITAL PRÓPRIO					
Derivados de cobertura						Fundos Próprios					
Alterações no justo valor dos elementos cobertos de uma carteira c/ cobertura de risco de taxa de juro	25	25	25	25	25	Capital		52.534	52.534		
Investimentos em empréstimos conjuntos e associadas						Emitido		52.534	52.534		
Ativo Tangível	19	125.807	121.210	121.210	121.210	Prémio de emissão		125.746	125.746		
Imobilizado tangível		7.947	7.621	7.621	7.621	Outros elementos de capital próprio emitidos diferentes de capital próprio					
Investimentos imobiliários						Reservados		265.623	265.623		
Dos quais cedido por arrendamento operacional						Outras reservas		34.388	34.388		
Ativos Intangíveis	20	2.464	2.052	2.052	2.052	Acumulados					
Fundo de comércio		2.464	2.052	2.052	2.052	Restauro do exercício					
Outros ativos intangíveis		63.421	102.221	102.221	102.221	Mens: Dividendos por conta					
Ativos fiscais	21	63.18	4	4	4	Outro resultado global acumulado		(12.837)	(12.837)		
Ativos por impostos correntes		63.403	102.217	102.217	102.217	Elementos que não se redescifram em resultados					
Ativos por impostos diferidos						Elementos que não podem redescifrar-se em resultados		(12.837)	(12.837)		
Outros ativos	22	2.4227	29.337	29.337	29.337	Cobertura de investimentos líquidos em negócios no estrangeiro					
Contratos de seguros vinculados a pensões		*				Conversão de moeda					
Exéquacias						Derivados de cobertura. Reserva de Cobertura de fluxos de caixa					
Outros ativos						Alterações do justo valor dos instrumentos da dívida avaliados ao justo					
Ativos não correntes em venda	18	24.227	29.337	29.337	29.337	valor com alterações nos resultados		(73.935)	(73.935)		
TOTAL ATIVO		209.501	244.113	244.113	244.113	TOTAL CAPITAL PRÓPRIO		465.454	309.568		
Pró-memória						TOTAL CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO					
Riscos contingentes											
Compromissos contingentes											
	32	33.267	22.452	22.452	22.452						



000222644

(*) São apresentados apenas para efeitos de comparação. Note-se que os saldos foram atualizados em relação aos formulados em 2020 (ver Nota 2.1). As notas de 1 a 38 fazem parte integrante do balanço em 31 de dezembro de 2021.



000222645

CLASE 8.a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

Demonstração de resultados correspondentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Expresso em milhares de euros)

	Nota	2021	2020 (*)
Rendimentos de juros			
Ativos financeiros ao custo amortizado	33	189.851	216.263
Derivados - contabilidade de coberturas, risco de taxa de juro		172.132	182.137
Outros ativos		17.516	15.873
Despesas com jutos	34	(52.736)	(78.022)
MARGEM DE JUROS		137.115	138.241
Rendimentos de dividendos			
Comissões recebidas	35	12.420	9.795
(Comissões pagas)	36	(5.652)	(4.858)
Ganhos ou (-) perdas quando se despreocupam ativos e passivos financeiros não avaliados ao justo valor com alterações em resultados, líquidos			9.446
Ganhos ou (-) perdas por ativos e passivos financeiros detidos para negociação, líquidos		(474)	(374)
Ganhos ou (-) perdas por ativos financeiros não destinados à negociação obrigatoriamente ao justo valor com alterações nos resultados, líquidas		(81)	
Outras receitas de exploração		3.687	5.315
Outros custos de exploração			
MARGEM BRUTA		147.015	157.565
Despesas administrativas			
Despesas com pessoal	37	(31.860)	(32.049)
Outras despesas gerais administrativas	38	(48.707)	(46.318)
Amortização	19, 20	(6.691)	(5.855)
(Provisões) ou reversão de provisões			
(Perdas) de valor ou reversão por imparidade de ativos financeiros não avaliados ao Justo valor com alterações em resultados		3.780	(97.378)
Ativos financeiros ao custo amortizado		3.780	(97.378)
RESULTADO DA ATIVIDADE OPERACIONAL		62.823	(24.770)
(Imparidade) ou reversão de imparidade de ativos não financeiros	19	(1.831)	(3.120)
Ativos tangíveis			
Investimentos imobiliários			(1.831)
Ativos intangíveis			(3.120)
Ganhos ou (-) perdas ao desprezar ativos não financeiros, líquidos			
Ganhos ou (-) perdas procedentes de ativos não correntes e grupos alienáveis de elementos classificados como detidos para venda não admissíveis como atividades interrompidas	18	(9.832)	(15.015)
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS		51.160	(42.905)
(Ganhos) ou perdas por impostos sobre os ganhos dos resultados das atividades continuadas	31	(16.772)	12.876
RESULTADO DO EXERCÍCIO PROCEDENTE EM OPERAÇÕES CONTINUADAS		34.388	(30.029)
Ganhos (ou perdas) depois de impostos procedentes de atividades interrompidas			
RESULTADO DO EXERCÍCIO		34.388	(30.029)

(*) Apresentado apenas para efeitos de comparação. Note-se que os saldos foram atualizados em comparação com os reportados em 2020 (ver nota 2.1).

As Notas 1 a 38 são parte integrante da demonstração de resultados para o ano que findo em 31 de dezembro de 2021.

X
Y



000222646

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Demonstração de outro rendimento integral reconhecido correspondente aos exercícios anuais
findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Expresso em milhares de euros)

A) DEMONSTRAÇÃO DE OUTRO RENDIMENTO INTEGRAL RECONHECIDO CORRESPONDENTES AOS EXERCÍCIOS ANUAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

	2021	2020 (*)
RESULTADO DO EXERCÍCIO	34.388	(30.029)
OUTRO RESULTADO GLOBAL	61.098	(29.805)
ELEMENTOS NÃO RECLASSIFICADOS EM RESULTADOS		
Ganhos (perdas) atuariais em planos de pensões de prestações definidas		
Ativos não correntes e grupos alienáveis de elementos detidos para venda		
Alterações do justo valor de instrumentos de património avaliados ao justo valor através de outro rendimento integral, líquido		
Ganhos (perdas) da contabilidade de cobertura de instrumentos de capital a justo valor através de outro rendimento integral, líquido		
Alterações no justo valor dos passivos financeiros pelo justo valor através de resultados atribuíveis a alterações no risco de crédito		
Outros ajustamentos de avaliação		
Imposto sobre o rendimento relacionado com elementos não reclassificados		
ELEMENTOS QUE POSSAM SER RECLASSIFICADOS EM RESULTADOS	61.098	(29.805)
Cobertura de investimentos líquidos em negócios no estrangeiro (parte efetiva)		
Conversão cambial		
Coberturas de fluxos de caixa (parte efetiva)	87.283	(42.578)
Ganhos (perdas) em valor reconhecido no capital próprio	87.283	(42.578)
Transferido para resultados		
Transferido com o valor contabilístico inicial dos elementos cobertos		
Outras reclassificações		
Instrumentos de dívida ao justo valor através de outros rendimentos globais		
Ganhos (perdas) em valor reconhecido no capital próprio		
Transferido para resultados		
Outras reclassificações		
Ativos não correntes e grupos alienáveis de elementos detidos para venda		
Imposto sobre rendimentos relativos aos elementos que podem ser reclassificados em resultados	(26.185)	12.773
TOTAL DESPESAS E RECEITAS RECONHECIDAS	95.486	(59.834)

(*) Apresentado apenas para efeitos de comparação. Note-se que os saldos foram atualizados em comparação com os reportados em 2020 (ver nota 2.1).

As Notas 1 a 38 são parte integrante da demonstração de resultados para o ano que findo em 31 de dezembro de 2021.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Demonstração de variações de capital próprio correspondentes aos exercícios anuais findos em
31 de dezembro de 2021 e 2020

(Expresso em milhares de euros)

B) DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO CORRESPONDENTES AOS EXERCÍCIOS ANUAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
DE 2021 E 2020

	FUNDOS PRÓPRIOS									
	Capital	Prémio de emissão	Reservas	Outros instrumentos de capital	Subtraído: Valores Próprios	Resultado do exercício	Subtraído: dividendo provisório	Total Fundos próprios	Outro resultado global acumulado	TOTAL CAPITAL PRÓPRIO
1. Saldo final em (31/12/2020) (*)	45.852	72.428	295.652	-	-	(30.029)	-	383.903	(73.935)	303.968
Efeitos da correção de erros										
Efeitos das alterações nas										
políticas contabilísticas										
2. Saldo inicial ajustado	"	"	"							
3. Total proveitos e	4.5852	72.428	2.95.652	-	-	(30.029)	-	383.903	(73.935)	303.968
ganhos reconhecidos										
4. Outras alterações no capital										
próprio										
4.1 Aumentos de capital	6.682	53.318	(30.029)	-	-	30.029	-	34.388	61.098	95.486
4.2 Reduções de capital										
4.3 Conversão de passivos										
financeiros em capital										
4.4 Aumento de outros										
instrumentos de capital										
4.5 Reclasseificação dos passivos										
financeiros para outros										
instrumentos de capital										
4.6 Reclasseificação de outros										
instrumentos de capital para										
passivos financeiros										
4.7 Distribuição de dividendos										
4.8 Transações em instrumentos										
de capital próprio (líquidos)										
4.9 Transferências entre rubricas										
de capital próprio										
4.10 Aumentos (diminuições) em										
participações de negócios										
4.11 Pagamentos feitos com										
instrumentos de capital										
4.12 Outros aumentos										
(diminuições) no capital próprio										
5. Saldo final em (31/12/2020)										



000222647

CLASE 8.^a

✓



000222648

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ENTIDAD FINANCIERA DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Demonstração de capital próprio correspondentes aos exercícios anuais findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(expressos em milhares de euros)

	FUNDOS PRÓPRIOS (*)					Outro resultado global acumulado	TOTAL CAPITAL PRÓPRIO
	Capital	Prémio de emissão	Reservas	Outros instrumentos e capital	Subtraído: Valores Próprios		
1. Saldo final em (31/12/2019) Efeitos da correção de erros Efeitos das alterações nas políticas contabilísticas	4.5.852	72.428	366.819 (22.963)	.	.	14.641	499.740 (22.963)
2. Saldo Inicial ajustado (*)	45.852	72.428	291.011	.	.	14.641 (30.029)	423.932 (30.029)
3. Total proveitos e ganhos reconhecidos	.	.	.	4.641	.	14.641	(29.805) (10.000)
4. Outras alterações no capital próprio							
4.1 Aumentos de capital							
4.2 Reduções de capital							
4.3 Conversão de passivos financeiros em capital							
4.4 Aumentos de outros instrumentos de capital							
4.5 Reclassificação dos passivos financeiros para outros instrumentos de capital							
4.6 Reclassificação de outros instrumentos de capital para passivos financeiros							
4.7 Distribuição de dividendos							
4.8 Transações em instrumentos de capital próprio (líquidos)							
4.9 Transferências entre rubricas de capital próprio							
4.10 Aumentos (diminuições) em participações de negócios							
4.11 Pagamentos feitos com instrumentos de capital							
4.12 Outros aumentos (diminuições) no capital próprio							
5. Saldo final al (31/12/20201) (*)	45.852	72.428	295.652	.	.	{30.029}	383.903 (73.935) 309.968

(*) Apresentado apenas para efeitos de comparação. Note-se que os saldos foram atualizados em comparação com os reportados em 2020 (ver nota 2.1). As Notas 1 a 38 são parte integrante da demonstração de alterações no capital próprio do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.



000222649

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Demonstrações dos fluxos de caixa correspondentes aos exercícios anuais
 findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Expresso em milhares de euros)

	2021	2020(*)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS (A)	(182.897)	16.708
Resultado do exercício	34.388	(30.029)
Ajustamentos ao resultado	<u>(7.950)</u>	<u>114.864</u>
Amortização	6.691	5.855
Outros ajustamentos	(14.641)	109.009
Aumento/diminuição líquida de ativos operacionais	270.737	(8.073)
Ativos financeiros detidos para negociar	51.822	(6.774)
Ativos financeiros ao justo valor através de resultados		
Ativos financeiros avaliados ao justo valor através de outro rendimento integral		
Ativos financeiros ao custo amortizado	218.915	(25.076)
Outros ativos	23.777	
Aumento/diminuição líquida do passivo operacional	(480.072)	(60.054)
Passivos financeiros detidos para negociar		
Passivos financeiros ao custo amortizado	(496.794)	(62.421)
Outros passivos operacionais	(1.632)	4.750
Receitas/pagamentos de imposto sobre o rendimento		
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO (B)	77.859	42.503
Pagamentos	(2.669)	(3.179)
Ativos materiais	(1.712)	(1.942)
Ativos intangíveis	(957)	(1.237)
Ativos não correntes e passivos associados detidos para venda		
Recebimentos	80.528	45.682
Ativos materiais	8.221	
Ativos intangíveis		
Ativos não correntes e passivos associados detidos para venda	72.307	45.682
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION (C)	60.000	(10.000)
Pagamentos		
Dividendos		(10.000)
Recebimentos		(10.000)
Emissão de instrumentos de capital próprio	60.000	
EFEITO DAS ALTERAÇÕES CAMBIAIS (D)	(45.038)	49.211
AUMENTO (DIMINUIÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA (A+B+C+D)	155.486	106.275
F. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO	110.488	155.486
G. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO		
PRO-MEMÓRIA:		
COMPONENTES DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO		
Caixa	2	2
os equivalentes a caixa nos bancos centrais		
Outros depósitos à ordem	110.448	155.484
Total caixa e equivalentes no final do exercício	110.448	155.486

(*) Apresentado apenas para efeitos de comparação. Note-se que os saldos foram atualizados em comparação com os reportados em 2020 (ver nota 2.1). As Notas 1 a 38 são parte integrante da demonstração de alterações no capital próprio do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.



000222650

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

1. ATIVIDADE DA SOCIEDADE

Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal) (doravante a Sociedade) foi constituída por tempo indeterminado em 1989 e está registada como empresa unipessoal no Registo Mercantil de Madrid no tomo 4071, fólio 120, secção 8, página número M-67739, averbamento 169º. A sua sede social e domicílio fiscal situa-se em Madrid.

A entidade tem como atividade principal a concessão de créditos hipotecários. O seu objeto social permite-lhe também realizar as atividades próprias de uma Instituição Financeira de Crédito.

Durante o exercício de 1999 e 2004, a Entidade abriu uma Sucursal em Portugal e na Grécia, respetivamente, para a atribuição de créditos hipotecários a particulares. A atividade na Grécia terminou no último trimestre de 2011 e foi encerrada no final do primeiro trimestre de 2019, tendo os seus ativos sido realocados à sociedade-mãe.

A Sociedade faz parte do grupo UCI, cuja sociedade dominante, a UCI S.A., tem sede em Madrid (Espanha), elaborando e procedendo à publicação das contas anuais consolidadas. As contas anuais consolidadas do Grupo UCI, correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, bem como os respetivos relatórios de gestão e de auditoria, que foram aprovados pela Assembleia Geral de Acionistas com data 4 de maio de 2021, foram apresentadas no Registro Comercial de Madrid. As contas anuais consolidadas do Grupo UCI do exercício 2021 deverão ser formuladas a 30 de março de 2022 pelos seus administradores.

A 29 de novembro de 2013, foi aprovado o Decreto-Lei Real 14/2013 de 29 de novembro, sobre medidas urgentes para a adaptação da legislação espanhola à regulamentação da União Europeia em matéria de supervisão e solvência das instituições financeiras. Este Real Decreto-Lei estabelece que os Establecimientos Financeiros de Crédito (os "EFC") não são considerados instituições de crédito a partir de 1 de janeiro de 2014, mas estão sujeitos ao regime jurídico aplicável antes dessa data, até à aprovação da legislação específica que lhes for aplicável.

A 27 de abril de 2015, foi aprovada a Lei 5/2015, sobre a Promoção do Financiamento das Empresas (LFFE), que prevê no Título II (artigos 6º a 14º), o regime jurídico dos Estabelecimentos de Financiamento de Crédito, entrando em vigor a 29 de abril de 2015. Em todas as matérias não previstas na Lei de Promoção do Financiamento das Empresas, os Estabelecimentos de Financiamento de Crédito serão regidos pelo regulamento das instituições de crédito, sendo o Banco de Espanha responsável pela função de supervisão dos Estabelecimentos de Financiamento de Crédito. Em particular, aplicam-se aos Estabelecimentos Financeiros de Crédito os regulamentos sobre participações significativas, adequação e incompatibilidades dos quadros superiores, gestão corporativa e solvabilidade contidos na Lei 10/2014, de 26 de junho, sobre a regulamentação, supervisão e solvabilidade das instituições de crédito, bem como os regulamentos sobre transparéncia, mercado hipotecário, regime de insolvência e prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo previstos para as instituições de crédito. Em qualquer caso, são aplicáveis às instituições de crédito as disposições da Terceira Disposição Adicional da Lei 3/2009, de 3 de abril, sobre as modificações estruturais das sociedades comerciais, sobre o regime aplicável às operações de cessão global ou parcial de ativos e passivos entre instituições de crédito.



000222651

CLASE 8.¹

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Em 25 de fevereiro de 2020, foi aprovado o Decreto Real 309/2020, de 11 de fevereiro, relativo ao regime jurídico dos estabelecimentos de crédito financeiro e que altera o Regulamento do Registo Comercial, aprovado pelo Decreto Real 1784/1996, de 19 de julho, e o Decreto Real 84/2015, de 13 de fevereiro, que implementa a Lei 10/2014, de 26 de junho, relativa à regulamentação, supervisão e solvabilidade das instituições de crédito. Como indicado na exposição de motivos, o principal objetivo deste regulamento é desenvolver um regime jurídico para as instituições de crédito financeiro que seja claro, compreensível e adaptado às necessidades da empresa, mas ao mesmo tempo equivalente, em termos de robustez, ao estabelecido para as instituições de crédito. Este Decreto Real entrou em vigor a 1 de julho de 2020.

2. BASES DE APRESENTAÇÃO DAS CONTAS ANUAIS

Em 1 de janeiro de 2020, entrou em vigor a Circular 4/2019 de 26 de novembro de 2009, do Banco de Espanha, sobre normas de informação financeira pública e confidencial e formatos de demonstrações financeiras. A presente circular toma como referência os regulamentos contabilísticos das instituições de crédito, quer estabelecendo critérios semelhantes aos das instituições de crédito, ou consultando diretamente as regras da Circular 4/2017, de 27 de novembro. As diferenças na natureza, escala e complexidade das atividades dos estabelecimentos em relação às instituições de crédito resultam num regime simplificado de requisitos de demonstrações financeiras. Estes regulamentos incluem os requisitos dos regulamentos contabilísticos nacionais com as Normas Internacionais de Informação Financeira adotadas pela União Europeia (NIIFUE) e, em particular, os critérios da NIIF-UE 9 sobre instrumentos financeiros, incluindo a abordagem das perdas esperadas para estimar as coberturas de risco de crédito, estão incorporados nos regulamentos contabilísticos das instituições financeiras de crédito.

A Circular constitui a adaptação ao sector das instituições de crédito espanholas das Normas Internacionais de Informação Financeira, adaptadas pela União Europeia através de regulamentos comunitários, em conformidade com o Regulamento 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de Julho de 2002, relativo à aplicação das Normas Internacionais de Contabilidade, de modo a mostrar uma visão verdadeira e justa da situação financeira da Empresa em 31 de Dezembro de 2020 e dos resultados das suas operações, das receitas e despesas reconhecidas e dos fluxos de caixa gerados durante o ano então findo.

Com base no que precede, as contas anuais para o exercício de 2021 foram preparadas pelos Administradores na reunião do seu Conselho de Administração realizada a 30 de março de 2022. As contas anuais individuais da UCI, E.F.C. para o ano financeiro de 2021 serão submetidas para aprovação pela Assembleia de Acionista Único a realizar após a data de formulação e durante o primeiro semestre do ano financeiro de 2022. Contudo, o Conselho de Administração entende que estas contas anuais individuais serão aprovadas sem alterações.

As contas anuais individuais para o exercício de 2020 foram preparadas pelos Administradores na reunião do Conselho de Administração realizada a 11 de março de 2021, foram aprovados por uma decisão da Assembleia de Acionista Único realizada a 6 de maio de 2021.



000222652

CLASE 8.^o

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

As contas anuais consolidadas para o exercício de 2021 foram preparadas pelos Administradores na reunião do Conselho de Administração realizada a 30 de março de 2022. As demonstrações financeiras consolidadas do Grupo para o exercício financeiro de 2021 serão submetidas à aprovação da Assembleia Geral de Acionistas a ser realizada após a data de preparação e durante o primeiro semestre do exercício financeiro de 2022. Contudo, o Conselho de Administração da empresa-mãe do Grupo considera que estas contas consolidadas serão aprovadas sem alterações.

As contas anuais consolidadas para o exercício de 2020 foram preparadas pelos Administradores na reunião do Conselho de Administração realizada a 24 de março de 2021 e aprovadas pela Assembleia Geral de Acionistas realizada no mesmo dia.

Consequentemente, o quadro de informação financeira aplicável à Sociedade e utilizado na elaboração destas contas anuais está estabelecido no:

- O Código Comercial Espanhol e outra legislação comercial.
- Circular do Banco de Espanha 4/2019, de 22 de dezembro, sobre normas para informação pública e confidencial e modelos de demonstrações financeiras das instituições de crédito.
- As regras obrigatórias aprovadas pelo Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas e outra legislação comercial.
- Todos os outros regulamentos contabilísticos aplicáveis.

As contas anuais da UCI E.F.C., S.A. foram preparadas com base nos registos contabilísticos da Sociedade e tendo em conta todos os princípios e regras contabilísticas e os critérios de avaliação obrigatórios que têm um efeito significativo sobre eles, de modo a dar uma visão verdadeira e justa dos seus capitais próprios e da sua situação financeira em 31 de dezembro de 2021 e dos resultados das suas operações, receitas e despesas reconhecidas, alterações nos capitais próprios e fluxos de caixa que tenham ocorrido no ano então findo.

Os principais princípios contabilísticos e critérios de avaliação que foram aplicados na preparação das contas anuais para o exercício de 2021 são indicados na Nota 11. Não existem princípios contabilísticos ou critérios de avaliação que, tendo um efeito significativo sobre estas contas anuais, não tenham sido aplicados na sua preparação.

As notas às demonstrações financeiras contêm informações adicionais às apresentadas no balanço, demonstração de resultados, demonstração de alterações no capital próprio e demonstração dos fluxos de caixa. Fornecem descrições narrativas ou desagregações destas declarações de uma forma clara, relevante, fiável e comparável.

O regime jurídico das Instituições Financeiras de Crédito foi desenvolvido com as adaptações consideradas oportunas para que estas possam continuar a desenvolver a atividade como atualmente.



000222653

T
YCLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Principais alterações regulamentares no período de 1 de janeiro a 31 de dezembro de 2021, não comentadas anteriormente

Apresenta-se a seguir um resumo das principais Circulares do Banco de Espanha aplicáveis emitidas e que entraram em vigor em 2021:

Circular 1/2021, de 28 de janeiro, do Banco de Espanha, que altera a Circular 1/2013, de 24 de maio, sobre o Registo Central de Crédito, e a Circular 5/2012, de 27 de junho, às instituições de crédito e prestadores de serviços de pagamento, sobre a transparéncia dos serviços bancários e a responsabilidade na concessão de empréstimos (BOE de 30 de janeiro de 2021).

O principal objetivo da circular é adaptar a Circular 1/2013 de 24 de maio do Banco de Espanha sobre o Registo Central de Crédito e a Circular 5/2012 sobre a transparéncia dos serviços bancários e a responsabilidade na concessão de empréstimos, as alterações introduzidas no regulamento do Registo Central de Crédito (CCR), bem como a atualização das taxas da referência oficial pela Ordem ETD/699/2020 (que altera a Ordem ECOI697/2004 e a Ordem EHA/2899/2011, sobre transparéncia e proteção do cliente nos serviços bancários (OM)).

A 27 de julho, o Boletim Oficial do Estado (BOE) publicou o OM sobre crédito renovável, que, entre outros regulamentos, altera a Ordem ECOI697/2004, de 11 de março, no Registo Central de Crédito (doravante, "OM do CIR"). Um dos objetivos desta ordem é melhorar a informação disponível aos financiadores para analisar a solvência dos potenciais mutuários, de modo a evitar posições de sobre-endividamento que levam a que os mutuários não possam cumprir as suas obrigações financeiras. A disponibilidade de informação adequada para permitir uma avaliação sólida da solvabilidade a fim de evitar situações de sobre-endividamento é particularmente relevante no contexto do impacto económico e social da crise sanitária da Covid-19.

Por outro lado, a situação excepcional criada pela covid-19 tornou necessário implementar várias medidas financeiras para mitigar o impacto económico da pandemia. Estas medidas foram articuladas em quatro decretos-lei reais e facilitam as condições de financiamento de indivíduos, empresas e trabalhadores independentes através da implementação de moratórias e garantias públicas, e através de moratórias privadas promovidas por associações de instituições. A fim de cumprir as obrigações de informação impostas por estes Decretos-Lei Reais aos mutuantes e de apoiar as tarefas de supervisão e inspeção do Banco de Espanha, as instituições notificantes foram convidadas a enviar ao CIR certas informações sobre as características dos empréstimos afetados pelas medidas acima mencionadas.

H
Y



000222654

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Além disso, a referida Circular introduz, na sua segunda regra, uma modificação de certos aspectos da Circular 5/2012, no que respeita às taxas de juro oficiais, devido à alteração da Ordem EHA/2899/2011. O objetivo desta alteração é, entre outros, aumentar as alternativas oficiais de taxa de juro disponíveis para as instituições, tanto para utilização na concessão de empréstimos como para a sua inclusão como substitutos em tais contratos. Para o efeito, a lista de taxas de juro que serão consideradas taxas de referência oficiais é revista, o nome de algumas das taxas existentes é alterado e o seu número é aumentado. A este respeito, a circular atualiza a lista das taxas oficiais previstas no OM sobre transparéncia e estabelece a definição e o procedimento para a determinação dos novos índices.

A aplicação da Circular não teve quaisquer efeitos significativos nas contas anuais da Entidade.

Circular 3/2021 do Banco de Espanha de 13 de maio que altera, no que respeita à definição da taxa de juro de referência baseada na taxa de curto prazo do Euro (Euro STR), a Circular 5/2012 de 27 de junho, sobre a transparéncia dos serviços bancários e a responsabilidade na concessão de empréstimos (BOE de 17 de maio de 2021).

O principal objetivo desta circular é adaptar a definição da taxa de curto prazo do euro (euro STR - short term rate), para efeitos da sua consideração como taxa oficial, contida no Anexo 8, Secção 6, da Circular 5/2012 de 27 de junho de 2012 às instituições de crédito e aos prestadores de serviços de pagamento, sobre a transparéncia dos serviços bancários e a responsabilidade na concessão de empréstimos, na sequência da publicação da Orientação (UE) 2021/565 do Banco Central Europeu, de 17 de março de 2021, que altera a Orientação (UE) 2019/1265 relativa à taxa de juro de curto prazo (STR do euro) (BCE/2021/10), que prevê a compilação e publicação diária, a partir de 15 de abril de 2021, das taxas compostas médias do euro com base na STR.

A aplicação da referida circular não teve quaisquer efeitos significativos nas contas anuais do Banco.

Circular 4/2021, de 25 de novembro, do Banco de Espanha, às instituições de crédito e outras entidades supervisionadas, sobre modelos de declarações confidenciais sobre conduta de mercado, transparéncia e proteção de clientes, e sobre o registo de reclamações (BOE de 1 de dezembro de 2021).

O objetivo da referida circular é estabelecer o conteúdo e a frequência do modelo de declarações confidenciais sobre a conduta no mercado, transparéncia e proteção do cliente que devem ser enviadas ao Banco de Espanha. Determina também o conteúdo mínimo da informação que estas instituições devem ter à disposição do Banco de Espanha no que diz respeito a reclamações.

A aplicação da referida circular não teve quaisquer efeitos significativos nas contas anuais do Banco.



000222655

T
Y

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Circular 5/2021 do Banco de Espanha, de 22 de dezembro, que altera a Circular 2/2016, de 2 de fevereiro, às instituições de crédito, sobre supervisão e solvabilidade das instituições de crédito, que completa a adaptação do sistema jurídico espanhol à Diretiva 2013/36/UE e ao Regulamento (UE) n.º 575/2013. (BOE de 23 de dezembro de 2021) (Corrigenda BOE de 30 de dezembro de 2021).

Esta circular responde aos princípios da necessidade, eficácia, proporcionalidade, segurança jurídica, transparência e eficiência, tal como exigido pelo artigo 129 da Lei 39/2015, de 1 de outubro, sobre o Procedimento Administrativo Comum das Administrações Públicas.

No que respeita aos princípios da necessidade e eficácia, esta circular é o instrumento necessário para o desenvolvimento do regime aplicável aos novos instrumentos de macro prudência à disposição do Banco de Espanha, em conformidade com o Real Decreto-Lei 22/2018 e o Real Decreto 102/2019, cujo objetivo último é identificar, prevenir e mitigar o desenvolvimento do risco sistémico e assegurar uma contribuição sustentável do sistema financeiro para o crescimento económico:

- Os requisitos de capital buffer, como previsto nos artigos 43 a 49 da Lei 10/2014.
- O estabelecimento de limites à concentração setorial, em conformidade com o artigo 69º ter da Lei 10/2014.
- O estabelecimento de condições para a concessão de empréstimos e outras operações, nos termos do artigo 69-C da Lei 10/2014.

A aplicação da referida circular não teve quaisquer efeitos significativos nas contas anuais da Sociedade.

Circular 6/2021 do Banco de Espanha, de 22 de dezembro, que altera a Circular 4/2017, de 27 de novembro, para as instituições de crédito, sobre normas de informação financeira públicas e confidenciais e formatos de demonstrações financeiras, e a Circular 4/2019, de 26 de novembro, para as instituições financeiras de crédito, sobre normas de informação financeira públicas e confidenciais e formatos de demonstrações financeiras (BOE de 29 de dezembro de 2021). O principal objetivo da circular é atualizar a Circular 4/2017, de 27 de novembro, para as instituições de crédito, sobre normas de informação financeira pública e confidencial e formatos de demonstrações financeiras.

Em primeiro lugar, as modificações que a referida Circular incorpora na Circular 4/2017 são fundamentalmente para refletir as mudanças nas normas internacionais de relato financeiro adotadas pela União Europeia (NIIF-UE), no que diz respeito à Norma Internacional de Contabilidade 39 e às Normas Internacionais de Relato Financeiro 4, 7, 9 e 16. As alterações acima referidas são o resultado do projeto do International Accounting Standards Board (IASB) para responder à reforma dos índices de taxas de juro de referência conhecidos como IBORs (Interbank Offered Rates).

W
V



000222656

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Em segundo lugar, os modelos e instruções para a elaboração das demonstrações financeiras confidenciais conhecidas como FINREP, entre outros aspetos, foram alterados pelo Regulamento de Execução (UE) 2021/451 da Comissão, de 17 de dezembro de 2020, que estabelece as normas técnicas de execução do Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho no que respeita à comunicação de informações de supervisão pelas instituições e que revoga o Regulamento de Execução (UE) n.º 680/2014. Nos termos deste Regulamento de Execução, foram introduzidas alterações na FINREP, entre outras, no que diz respeito a operações reestruturadas, refinanciadas ou refinanciadas (exposições de risco). Esta circular incorpora ajustamentos ao tratamento das operações reestruturadas, refinanciadas ou refinanciadas contidas no Anexo 9, sobre "Análise e cobertura do risco de crédito", da Circular 4/2017, de 27 de novembro, para a manter alinhada com a da FINREP.

Em terceiro lugar, as Diretrizes da Autoridade Bancária Europeia (EBA) sobre o acompanhamento de empréstimos e operações de crédito (EBA/GL/2020/06) visam, entre outras, melhorar as práticas, processos e procedimentos relacionados com a concessão de operações de crédito. Estas diretrizes foram adotadas pelo Banco de Espanha tanto para instituições de crédito significativas como para instituições financeiras de crédito, e pelo Banco Central Europeu para instituições de crédito significativas.

Em quarto lugar, a referida circular altera o Anexo 9 da Circular 4/2017 de 27 de novembro para atualizar as soluções alternativas para a estimativa coletiva da cobertura das perdas de risco de crédito e descontos sobre o valor de referência dos ativos hipotecados ou dos ativos recebidos em pagamento de dívidas. Esta atualização tem em conta a evolução dos dados sobre as transações declaradas pelas instituições ao Banco de Espanha e, além disso, no caso das soluções alternativas, incorpora previsões atualizadas sobre as condições macroeconómicas futuras.

A principal alteração introduzida é a atualização das soluções alternativas para a estimativa coletiva de abatimentos de risco de crédito e descontos sobre o valor de referência dos ativos executados ou dos ativos recebidos em pagamento de dívidas. Note-se que estas alterações serão aplicadas a partir de 30 de junho de 2022, como primeira data de referência, alterações introduzidas nos quadros relativos às percentagens de cobertura, como solução alternativa, para a estimativa coletiva da cobertura das transações classificadas como risco normal e risco normal sob vigilância especial, bem como a cobertura do risco duvidoso e os descontos percentuais sobre o valor de referência.

Em quinto lugar, a Circular 4/2017 de 27 de novembro é alterada para atualizar os requisitos de dados estatísticos da União Económica e Monetária (UEM), em conformidade com as alterações estabelecidas pelo Regulamento (UE) 2021/379 do Banco Central Europeu de 22 de janeiro sobre as rubricas do balanço das instituições de crédito e do sector das instituições financeiras monetárias (reformulação) (BCE/2021/2). A nova informação solicitada consiste, por um lado, em requisitos de dados adicionais para melhorar a análise da evolução monetária e do crédito e, por outro lado, em alterações a alguns dos requisitos e definições de dados existentes para apoiar uma melhor integração com outros conjuntos de dados estatísticos.



000222657

CLASE 8.^o

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Finalmente, são feitas alterações específicas às demonstrações financeiras individuais reservadas na Circular 4/2017, de 27 de novembro, a fim de introduzir novos requisitos de dados para verificar o cumprimento das normas ou compilar informações estatísticas, bem como para fazer os ajustamentos e correções técnicas identificados como necessários desde a última atualização da referida circular.

A aplicação da referida circular não teve quaisquer efeitos significativos nas contas anuais da Sociedade.

Principais alterações regulamentares no período de 1 de janeiro a 31 de dezembro de 2020, não comentadas anteriormente.

A 2 de dezembro de 2019, foi publicada no Boletim Oficial do Estado a Circular 4/2019 de 26 de novembro, do Banco de Espanha sobre regras de informação financeira pública e confidencial e formatos de declaração financeira para instituições financeiras de crédito. Esta Circular, que entrou em vigor em 1 de janeiro de 2020, torna como referência o regulamento contabilístico das instituições de crédito, quer estabelecendo critérios análogos aos das instituições de crédito, quer remetendo diretamente para as regras da Circular 4/2017, de 27 de novembro, para as instituições de crédito, sobre as regras de informação financeira pública e confidencial e os formatos das demonstrações financeiras.

Desta forma, o Banco de Espanha prossegue a estratégia de tornar o regime contabilístico das instituições supervisionadas compatível com os critérios contabilísticos mais avançados da NIIF-UE, respeitando ao mesmo tempo os princípios do Código Comercial. Em particular, os critérios da NIIF-UE 9 sobre instrumentos financeiros incluídos na Circular 4/2019, incluindo a abordagem das perdas esperadas para a estimativa das coberturas de risco de crédito, bem como a norma NIIF-UE 16 sobre locação financeira, estão incorporados nas regras contabilísticas das instituições financeiras de crédito.

A partir de 1 de janeiro de 2020, a Entidade, no que respeita à classificação, registo e avaliação de acordo com a Circular 4/2019 do Banco de Espanha, optou pela opção de reconhecer o impacto desta norma no capital próprio.

Os ajustamentos mais significativos feitos pela Sociedade como resultado do impacto da primeira aplicação nas demonstrações financeiras de 2020 são os seguintes:

1. Em conformidade com o Anexo IX (da Circular 4/2017), a entidade aplicou pela primeira vez o modelo de imparidade para ativos financeiros, que já não se baseia na perda registada, mas na perda esperada, para o risco de crédito com base na NIIF-EU 9, o que implica: o Anexo IX (da Circular 4/2017), a entidade aplicou pela primeira vez o modelo de imparidade para ativos financeiros, que já não se baseia na perda registada, mas na perda esperada, para o risco de crédito com base na NIIF-EU 9, o que implica:

- a. Impacto negativo líquido nas reservas, no montante de 48,46 milhões de euros.
- b. Aumento de 52,84 milhões de euros em correções de valor (reduzindo a rubrica "Ativos financeiros a custo amortizado").
- c. Aumento de 3,99 milhões de euros em ativos por impostos diferidos.

Y



CLASE 8.^a



000222658

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

1. De acordo com a Circular 4/2019, as instituições financeiras de crédito devem aplicar pela primeira vez os critérios contabilísticos dos arrendamentos dos parágrafos 1 a 9 da primeira disposição transitória da Circular 2/2018, que substitui a norma 33 sobre arrendamentos da Circular 4/2017 e incorpora os critérios contabilísticos compatíveis com os da NIIF-UE 16, cuja principal diferença reside no tratamento contabilístico do arrendatário, mantendo, sem alterações relevantes, a contabilização destes contratos para o locador. A Sociedade quantificou a sua melhor estimativa do impacto, que é a seguinte:
 - a. Aumento das rubricas "Ativos tangíveis" em 6,1 milhões de euros, devido ao reconhecimento do direito de utilização.
 - b. Aumento de "Outras obrigações financeiras" no montante de 6,1 milhões de euros devido ao reconhecimento das obrigações decorrentes do contrato de arrendamento.

2.1 Comparação da informação

As contas anuais do exercício anterior são apresentadas única e exclusivamente para fins comparativos, com cada uma das rubricas do balanço, a demonstração de resultados, a demonstração das variações do capital próprio, a demonstração dos fluxos de caixa e as notas às demonstrações financeiras relativas a 2021, e, portanto, não correspondem necessariamente às contas anuais elaboradas pela Sociedade no ano anterior.

A Circular do Banco de Espanha 4/2019, de 26 de novembro, exige geralmente que as contas anuais apresentem informações comparativas. A este respeito, e em conformidade com a legislação comercial, os administradores da Sociedade devem apresentar, para efeitos comparativos com cada uma das rubricas do balanço, a demonstração dos resultados, a demonstração dos fluxos de caixa, a demonstração das variações do capital próprio e as notas, para além dos números relativos a 2021, os números do ano anterior, obtidos por aplicação da circular acima referida. Consequentemente, os números relativos ao exercício financeiro de 2020 nas notas às demonstrações financeiras consolidadas são apresentados apenas para efeitos de comparação.

A este respeito, determinados montantes para o exercício financeiro de 2020 foram ajustados nas contas anuais para os tornar comparáveis com os do ano corrente.



000222659

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

O efeito destas alterações no balanço de 2020 é o seguinte:

Balanço	Saldo 2020 formulado	Ajustamentos	Saldo 2020 atualizado
Caixa, saldos em numerário nos bancos centrais e outros depósitos à ordem	155.486	-	155.486
Ativos financeiros detidos para negociação	15.853	-	15.853
Ativos financeiros não destinados a negociação avaliados obrigatoriamente ao justo valor com alterações nos resultados	-	393.886	393.886
Ativos Financeiros ao custo amortizado	10.683.450	(44.708)	10.638.742
Derivados - contabilidade de coberturas	25	-	25
Ativos não correntes e grupos alienáveis de elementos classificados como detidos para venda	244.113	-	244.113
Ativos tangíveis	121.210	-	121.210
Ativos intangíveis	2.052	-	2.052
Ativos por impostos	90.294	11.927	102.221
Outros ativos	418.270	(388.933)	29.337
TOTAL ACTIVO	11.730.753	(27.829)	11.702.924

Balanço	Saldo 2020 formulado	Ajustamentos	Saldo 2020 atualizado
Passivos financeiros detidos para negociação	2.451	-	2.451
Passivos financeiros a custo amortizado	11.239.502	-	11.239.502
Derivados - contabilidade de coberturas	106.627	-	106.627
Provisões	5.129	4.726	9.855
Passivos por impostos	1.143	-	1.143
Outros Passivos	38.104	(4.726)	33.378
TOTAL PASSIVO	11.392.956	-	11.392.956
FUNDOS PRÓPRIOS:	411.732	(27.829)	383.903
Capital	45.852	-	45.852
Prémio de emissão	72.428	-	72.428
Outras Reservas	318.615	(22.963)	295.652
Resultado do exercício	(25.163)	(4.866)	(30.029)
AJUSTAMENTOS POR AVALIAÇÃO:	(73.935)	-	(73.935)
TOTAL CAPITAL PRÓPRIO	337.797	(27.829)	309.968
TOTAL PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO	11.730.753	(27.829)	11.702.924

O efeito das reclassificações nas rubricas do balanço "Ativos financeiros ao custo amortizado" é o seguinte:

T
Y



000222660

CLASE 8.^a

RECORRIDO

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

	Milhares de Euros		
	Saldo 2020 Formulado	Reclassificação	Saldo 2020 atualizado
Ativos Financeiros ao Custo Amortizado. STAGE 1	9.227.442	(1.043.127)	8.184.315
Ativos Financeiros ao Custo Amortizado. STAGE 2	401.194	265.263	666.457
Ativos Financeiros ao Custo Amortizado. STAGE 3	1.394.383	777.864	2.172.247
TOTAL	11.023.019	-	11.023.019

No final do ano 2021, a Sociedade reviu certos critérios contabilísticos, essencialmente em relação a aspetos ligados à classificação contabilística de certas transações incluídas na rubrica de ativos financeiros ao custo amortizado, empréstimos e outros adiantamentos a clientes, o que levou a um aumento das transações reestruturadas e, consequentemente, das provisões associadas a estas transações. A este respeito, a fim de facilitar a comparação com os números apresentados no ano anterior, o efeito desta reclassificação sobre as contas anuais elaboradas no ano anterior é detalhado.

Certas rubricas refletidas na rubrica "Ativos financeiros ao custo amortizado" correspondentes a operações classificadas como Fase 1 no montante de 1.043.127 milhares de euros foram reclassificadas para a Fase 2 no montante de 265.263 milhares de euros e para a Fase 3 no montante de 777.864 milhares de euros.

Como resultado do acima exposto, a cobertura do risco de crédito para estas operações foi aumentada em 44.708 milhares de euros, dos quais 35.466 milhares de euros foram fornecidos contra reservas e 9.242 milhares de euros foram registados na demonstração de resultados atualizada.

Além disso, a comissão variável acumulada e não paga dos Fundos de Titularização (Nota 24) foi reclassificada de "Outros ativos" para "Ativos financeiros não transacionáveis obrigatoriamente avaliados pelo justo valor através de resultados" no montante de 393.866 milhares de euros uma vez que, em conformidade com a Regra 22 da Circular 4/2017, uma vez que este ativo não consiste na recolha de fluxos contratuais pré-determinados numa data determinada, mas antes a sua cobrança depende da liquidez, bem como do resultado remanescente do veículo, registado pelo justo valor, com base nos fluxos de caixa futuros que irá receber.

Por outro lado, foi reclassificado um montante de 4.726 milhares de euros de "Outras Passivo" para "Provisões" correspondente a "Provisões para impostos e outras contingências legais", que derivam dos recursos estimados que a entidade terá de dispor de acordo com as estimativas feitas, em relação a litígios originados por clientes.

Finalmente, a Sociedade registou um montante de 4.953 milhares de euros para o reconhecimento dos juros vencidos de empréstimos classificados como duvidosos, dos quais 2.291 milhares de euros foram reconhecidos na demonstração de resultados para o ano de 2020.



000222661

CLASE 8.^a

ESTADOS UNIDOS

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

O efeito das reclassificações sobre a demonstração de resultados é o seguinte:

Proveitos e Ganhos	Saldo 2020 formulado	Ajustamentos	Saldo 2020 atualizado
Receitas de juros (Despesas com juros)	213.972 (78.022)	2.291 -	216.263 (78.022)
A) MARGEM DE JUROS	135.950	2.291	138.241
Receitas de comissões (Custos com comissões)	9.795 (4.858)	- -	9.795 (4.858)
Proveitos ou ganhos ao despreconhecer em contas de ativos e passivos financeiros não avaliados ao justo valor através de resultados, líquidos	9.446	-	9.446
Proveitos ou ganhos por ativos e passivos financeiros detidos para negociação, líquidos	(374)	-	(374)
Outras receitas de exploração	5.315	-	5.315
B) MARGEM BRUTA	155.274	2.291	157.565
(Custos administrativos)	(78.367)	-	(78.367)
(Amortização)	(5.855)	-	(5.855)
(Provisões ou reversão de provisões)	(735)	-	(735)
(-) Imparidade ou reversão da imparidade em ativos financeiros não avaliados pelo justo valor através de resultados, líquidos	(88.136)	(9.242)	(97.378)
(-) Imparidade ou reversão da imparidade em ativos não financeiros	(18.729)	(15.609)	(3.120)
Ganhos ou (-) perdas em ativos não correntes e grupos alienáveis de itens classificados como detidos para negociação			
Ganhos ou (-) perdas de ativos não correntes e grupos alienáveis de itens classificados como detidos para venda elegíveis como operações descontinuadas	594	(15.609)	(15.015)
C) PROVEITOS OU GANHOS ANTES DE IMPOSTOS DA CONTINUIDADE DAS SUAS OPERAÇÕES	(35.954)	(6.951)	(42.905)
(-) Proveitos ou ganhos por impostos sobre a continuidade das suas operações	10.791	2.085	12.876
D) PROVEITOS OU GANHOS DEPOIS DE IMPOSTOS RESULTANTES DA CONTINUAÇÃO DAS ATIVIDADES	(25.163)	(4.866)	(30.029)
RESULTADO DO EXERCÍCIO	(25.163)	(4.866)	(30.029)

Na demonstração de resultados para o ano findo a 31 de dezembro de 2020 para efeitos de comparabilidade, para além dos montantes acima indicados, foi feita uma reclassificação por um montante de 15.609 milhares de euros da rubrica "Imparidade ou (-) reversão da imparidade de ativos não financeiros" para a rubrica "Ganhos ou (-) perdas em ativos não correntes e grupos alienáveis de itens classificados como detidos para venda elegíveis como operações descontinuadas" correspondentes a provisões e recuperações de provisões de ativos não correntes detidos para venda.

Não há aspetos adicionais de relevância que possam afetar significativamente a comparabilidade dos números apresentados para o exercício com os do exercício anterior.



000222662

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

2.2 Gestão e impactos da pandemia Covid-19

A chegada da Covid-19 na China e a sua propagação global a um grande número de países levou à sua classificação como uma pandemia global pela Organização Mundial de Saúde desde o passado dia 11 de março de 2020. A pandemia afetou e continua a afetar negativamente a atividade e as condições económicas nacionais e internacionais, conduzindo muitos países para a recessão económica.

Face a esta situação pandémica, a Entidade centrou a sua atenção em garantir a continuidade da segurança operacional do negócio como prioridade e monitorizar os impactos no negócio e riscos da Sociedade e da sua Sucursal (tais como impactos nos resultados, capital, solvência dos clientes ou liquidez). Além disso, a Sociedade adotou desde o início uma série de medidas para apoiar e facilitar o reembolso de empréstimos aos seus clientes, principalmente os sectores mais afetados pela Covid-19.

A fim de mitigar o impacto associado à Covid-19, o Banco de Espanha, o Banco Central Europeu e outros organismos europeus e internacionais emitiram comunicados destinados a permitir uma maior flexibilidade na implementação dos quadros contabilísticos e prudenciais, que foram tomados em consideração pela Sociedade na preparação das demonstrações financeiras.

Os principais impactos resultantes da pandemia são detalhados nas seguintes Notas:

- As informações sobre a consideração da pandemia da Covid-19 nas estimativas estão incluídas na Nota 3.
- As informações sobre as iniciativas levadas a cabo pela Sociedade para ajudar os clientes mais afetados estão incluídas na Nota 17. Inclui, entre outras, informações relativas ao número de operações e o montante correspondente às moratórias, tanto públicas como privadas, concedidas pela Sociedade.

Além disso, no ano de 2020, foi utilizado um "Post Model Adjustment" para calcular a provisão para risco de crédito, com base no modelo interno da entidade, com base no parecer de peritos e a fim de incluir as condições económicas extremas, a incerteza sobre a duração da pandemia, bem como a eficácia das medidas tomadas pelas autoridades num montante de 8 milhões de euros. Em 2021, uma vez que está disponível informação mais fiável sobre cenários macroeconómicos, a Sociedade atualizou estes cenários, invertendo o "Post Model Adjustment" registado.



000222663

15
Y

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Ao longo de 2020, a fim de mitigar o impacto associado ao Covid-19, tanto o Banco de Espanha como o Banco Central Europeu fizeram comunicados destinados a permitir uma maior flexibilidade na implementação de quadros contabilísticos, centrados principalmente em evitar a utilização automática desses indicadores e pressupostos que, embora razoáveis até agora, se revelaram inadequados no contexto do Covid-19. Assim, o Banco de Espanha, em linha com as comunicações da EBA, permitiu uma maior utilização da flexibilidade na classificação de certas transações diferidas ou refinanciadas que servem de base para estimar as suas provisões de risco de crédito.

De acordo com estas recomendações dos órgãos de supervisão, a Sociedade classifica como Stage 1 certos clientes a quem foram concedidas moratórias (adiamentos) durante o exercício financeiro de 2020 e que antes do impacto do Covid-19 tinham um bom comportamento de pagamento e que, em consequência da crise gerada pela pandemia, têm um problema transitório de liquidez.

Assim, a Entidade estabeleceu determinados limiares para avaliar este bom comportamento de pagamento antes da Covid-19 e manter os clientes que cumprem estes critérios na Stage 1, em vez de na Stage 2 ou na Stage 3.

No ano 2021, quase todas as moratórias concedidas no ano 2020 terminaram, pelo que não existe um tratamento contabilístico diferenciado para este tipo de transações.

1. ALTERAÇÕES E ERROS NAS POLÍTICAS E ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS

A informação contida neste relatório é da responsabilidade dos administradores da Sociedade e as estimativas, caso existam, feitas pelos quadros mais elevados da Sociedade e posteriormente ratificadas pelos seus administradores, e foram utilizadas para determinar os montantes de alguns dos ativos, passivos, receitas, despesas e compromissos aqui registados.

Estas estimativas correspondem principalmente a:

- Perdas por imparidade em certos ativos (Nota 17 e 18)
- Vida útil aplicada a ativos tangíveis e intangíveis (Notas 19 e 20)
- O justo valor de certos ativos não cotados (Notas 24 e 25)
- As perdas por imparidade em ativos não correntes detidos para venda e investimentos imobiliários (Nota 18 e 20)
- A avaliação das provisões necessárias para cobrir contingências legais (Nota 25)
- Recuperabilidade dos ativos por impostos diferidos (Nota 21)

TV



000222664

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Para atualizar as estimativas acima descritas, a Entidade teve em conta a situação atual como resultado da Covid-19, classificada como pandémica pela Organização Mundial de Saúde, o que afeta significativamente a atividade económica a nível mundial e, consequentemente, as operações e os resultados financeiros da Entidade, e gera incerteza nas estimativas da Entidade. Por conseguinte, a direção da Sociedade fez uma avaliação da situação atual com base na melhor informação disponível até à data, sendo que nas Notas as estão refletivas as estimativas dos impactos potenciais da Covid-19 durante o período terminado em 31 de dezembro de 2021 (ver Nota 2.2).

Embora as estimativas acima descritas tenham sido feitas com base na melhor informação disponível no final de 2021, acontecimentos futuros, caso se verifiquem, podem tornar necessário alterar estas estimativas (para cima ou para baixo) nos próximos anos, o que seria feito de acordo com as disposições da Circular 4/2019 do Banco de Espanha, prospectivamente, reconhecendo os efeitos da alteração da estimativa, se existirem, na respetiva demonstração de resultados.

Não há aspetos adicionais aos indicados na Nota 2.1.

2. DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS DA SOCIEDADE

A proposta de aplicação do resultado de 2021 obtido pela Sociedade, que o Conselho de Administração apresentou ao Acionista Único para aprovação, bem como a aplicação do resultado do exercício financeiro de 2020 aprovada pela Assembleia Geral de Acionistas, é a seguinte:

	Milhares de euros	
	2021	2020 (-)
Lucro líquido do ano	34.388	(25.163)
Aplicação:		
Reserva legal	2.851	-
Reserva voluntária	6.374	(25.163)
Resultados transitados	25.163	-
Dividendos	-	-

(-) Proposta de aplicação do resultado. Note-se que os saldos foram atualizados a partir dos reportados no exercício 2020 (ver Nota 2.1).



CLASE 8.^a
DINERO



000222665

T
Y

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

3. RECURSOS PRÓPRIOS MÍNIMOS

Até 31 de dezembro de 2013, a Circular 3/2008 do Banco de Espanha, de 22 de maio, atualizada pela Circular 4/2011 às instituições de crédito, sobre a determinação e controlo dos requisitos mínimos de capital, regulamentou os requisitos mínimos de capital a serem mantidos pelas instituições de crédito espanholas - tanto a título individual como de grupo consolidado - e a forma como esse capital deve ser determinado.

Em 27 de junho de 2013, foi publicado no Boletim Oficial da União Europeia o novo regulamento sobre requisitos de capital (conhecido como CRD IV), com aplicação a partir de um de janeiro de 2014, que consiste no seguinte:

Diretiva 2013/36/UE, de 26 de junho, do Parlamento Europeu e do Conselho, relativa ao acesso à atividade das instituições de crédito e empresas de investimento e ao seu exercício, bem como à supervisão prudencial das instituições de crédito e empresas de investimento, que altera a Diretiva 2002/87/CE e revoga as Diretivas 2006/48/CE e 2006/49/CE.

Regulamento da UE n.º 575/2013 de 26 de junho de 2013 do Parlamento Europeu e do Conselho relativo aos requisitos prudenciais aplicáveis às instituições de crédito e às empresas de investimento e que altera o Regulamento da UE n.º 648/2012.

Em Espanha, a transposição da nova regulamentação europeia foi efetuada em duas fases. Numa primeira fase, foi publicado o Real Decreto-Lei 14/2013 de 29 de novembro sobre medidas urgentes para a adaptação da legislação espanhola à regulamentação da União Europeia sobre supervisão e solvência das instituições financeiras, que transpõe parcialmente a Diretiva 2013/36/UE para o direito espanhol e permitiu ao Banco de Espanha, na sua quinta disposição final, fazer uso das opções atribuídas às autoridades nacionais competentes no Regulamento da UE n.º 575/2013.

Usando os poderes conferidos por este Real Decreto-Lei, o Banco de Espanha aprovou a Circular 2/2014 de 31 de janeiro sobre o exercício de diversas opções regulamentares contidas no Regulamento (UE) n.º 575/2013, que determinou as opções nacionais escolhidas, tanto permanentes como transitórias, para aplicação pelas instituições de crédito a partir da entrada em vigor do presente regulamento em janeiro de 2014. Posteriormente, esta circular foi alterada, no que respeita ao tratamento da dedução de ativos intangíveis durante o período de transição, pela Circular 3/2014 de 30 de julho, do Banco de Espanha.

Numa segunda fase, foi promulgada a Lei 10/2014 de 26 de junho, sobre a regulamentação, supervisão e solvabilidade das instituições de crédito, que lançou as bases para uma transposição integral da Diretiva 2013/36/UE. Posteriormente, em fevereiro de 2015, foi publicado o Real Decreto 84/2015 de 13 de fevereiro, que implementa a Lei 10/2014 de 26 de junho de 2014 sobre a regulamentação, supervisão e solvabilidade das instituições de crédito.

Subsequentemente, foi publicada a Circular 2/2016 de 2 de fevereiro de 2016 sobre supervisão e solvência, que completa a adaptação do sistema jurídico espanhol à Diretiva 2013/36/UE e ao Regulamento (UE) n.º 575/2013.



000222666

CLASE 8.^o

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Este conjunto de normativas constituem a regulamentação em vigor que rege os requisitos mínimos de capital das instituições de crédito espanholas, tanto a nível individual como consolidado, e a forma como esses requisitos devem ser determinados, bem como os vários processos de autoavaliação do capital a realizar.

O Banco de Espanha é responsável pela função de supervisão das Instituições Financeiras de Crédito, nos termos do disposto no Título III da Lei 10/2014, de 26 de junho, relativa à regulação, supervisão e solvabilidade das instituições de crédito, com as adaptações que possam, se for caso disso, ser determinadas pelo regulamento. Esta competência estende-se a qualquer escritório ou centro, dentro ou fora do território espanhol, e, na medida em que o desempenho das funções confiadas ao Banco de Espanha o exija, às Sociedades que fazem parte do grupo do Estabelecimento de Crédito Financeiro.

Finalmente, em conformidade com o Real Decreto 309/2020, de 11 de fevereiro, o artigo 29º estabelece que as instituições financeiras de crédito e os grupos consolidáveis de instituições financeiras de crédito estão sujeitos ao regime de solvabilidade previsto para as instituições de crédito no Título II da Lei 10/2014, de 26 de junho, e no Título II do Real Decreto 84/2015, de 13 de fevereiro, nas suas normas de execução, com o âmbito e as especialidades incluídas na Lei 5/2015, de 27 de abril, e no referido real decreto.

No que respeita às instituições de crédito financeiro que tenham o estatuto de PME, em conformidade com o disposto na Recomendação 2003/361/CE da Comissão, de 6 de maio de 2003, relativa à definição de micro, pequenas e médias empresas, não são aplicáveis as disposições relativas aos buffers de conservação de capital e de capital anti ciclico específico regulados nos artigos 44º e 45º da Lei 10/2014, de 26 de junho, e respetiva norma de execução.

A recomendação 2003/361/CE da Comissão, de 6 de maio de 2003, relativa à definição de micro, pequenas e médias empresas, estabelece o seguinte no artigo 2º do respetivo anexo:

A categoria das micro, pequenas e médias empresas (PME) é constituída pelas empresas que empregam menos de 250 pessoas e cujo volume de negócios anual não excede 50 milhões de euros ou cujo balanço total anual não excede 43 milhões de euros.

Na categoria das PME, uma pequena empresa é definida como uma empresa que emprega menos de 50 pessoas e cujo volume de negócios anual ou balanço total anual não excede 10 milhões de euros.

Na categoria das PME, uma microempresa é definida como uma empresa que emprega menos de 10 pessoas e cujo volume de negócios anual ou balanço total anual não excede 2 milhões de euros.

CLASE 8.^a

000222667

IV

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Por conseguinte, no final de 2021, o regime de solvabilidade previsto para as instituições de crédito no Título II da Lei 10/2014, de 26 de junho, e no Título II do Real Decreto 84/2015 é aplicável à Sociedade, com as exceções indicadas anteriormente.

A 11 de fevereiro de 2020, foi aprovado o novo Real Decreto 309/2020, sobre o regime jurídico das instituições financeiras de crédito e que altera o Regulamento do Registo Comercial, aprovado pelo Real Decreto 1784/1996, de 19 de julho, e o Real Decreto 84/2015, de 13 de fevereiro, que implementa a Lei 10/2014, de 26 de junho, sobre a regulamentação, supervisão e solvabilidade das instituições de crédito, que entrou em vigor a 1 de julho de 2020.

Em 2019, o Grupo UCI decidiu cumprir os critérios definidos pela CRR da UE relativamente ao cumprimento do "capital conservation buffer" em 2,5%.

A 16 de abril de 2019, a UCI EFC Espanha efetuou uma transferência de 32 milhões de euros a fim de fornecer capitais próprios à sucursal em Portugal, em conformidade com o regulador local, e a fim de manter um nível de solvência suficiente para o desenvolvimento da atividade de empréstimo em Portugal.

Por esse motivo, a Sociedade considera a equidade e os requisitos de equidade estabelecidos pelos regulamentos acima mencionados como um elemento fundamental da gestão da Sociedade, que afetam tanto as decisões de investimento, como a análise da viabilidade das operações, etc.

Segue-se uma repartição, classificada em capital de nível 1 e nível 2, do capital da Sociedade em 31 de dezembro de 2021 e 2020, calculado de acordo com as disposições do Real Decreto 309/2020, que estabelece que os regulamentos prudenciais para as instituições de crédito, em particular o Regulamento 575/2013 da União Europeia (CRR), são geralmente aplicáveis às instituições de crédito financeiras.



000222668

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício que terminou a 31 de dezembro de 2021

	Milhares de euros	2021	2020 (*)
Capital calculável	178.280	118.280	
Reservas elegíveis	265.623	318.615	
Resultado do exercício	-	(25.163)	
Outras RP básicos conforme a legislação nacional	26.423	40.301	
Outras deduções a partir dos recursos próprios de base	(314.449)	(2.052)	
RECURSOS PRÓPRIOS DE BASE	155.877	449.981	
Financiamento subordinado padrão e instrumentos similares	112.975	116.000	
RECURSOS PRÓPRIOS DE SEGUNDA CATEGORIA	112.975	116.000	
RECURSOS PRÓPRIOS ELEGÍVEIS	268.852	565.981	
TOTAL, ATIVOS MÉDIOS PONDERADOS	5.523.391	5.204.200	
TOTAL, NECESSIDADES DE RECURSOS PRÓPRIOS	579.957	546.441	
EXCEDENTE (+) /DÉFICE (-) DE RECURSOS PRÓPRIOS	(311.105)	19.540	

(-) Números não recalculados

Consequentemente, no final do ano 2021 e 2020, os rácios de solvência seriam os seguintes:

	2021	2020
Sobre ações ordinárias - Common Equity	2,82%	8,65%
Sobre recursos próprios básicos	2,82%	8,65%
Sobre recursos próprios de segunda categoria	2,05%	2,23%
Sobre recursos próprios totais	4,87%	10,88%

É relevante referir que que a 3 de dezembro de 2021, a Sociedade recebeu do Banco de Espanha a carta cujo conteúdo reunia as conclusões da missão de inspeção realizada pelo Banco na Sociedade entre novembro de 2020 e abril de 2021. Nesta carta, o Banco de Espanha solicitou que as exposições a comissões variáveis geradas pelos fundos de titularização recebessem o tratamento prudencial previsto no artigo 32.1 (b) da CRR, e , portanto, fossem deduzidas na totalidade do montante dos fundos próprios da Sociedade.



000222669

WY

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

No final do ano 2021, este montante representava 313,6 milhões de euros. Após esta dedução, no final do ano, o capital contabilístico de nível 1 da Sociedade ascendia a 155,9 milhões de euros, excluindo o lucro do ano, ou seja, 2,82% dos ativos ponderados pelo risco. Com a adição dos fundos próprios do segundo nível de 113 milhões, o rácio de solvabilidade fica estabelecido nos 4,87%. Só a dedução da taxa variável reduz o rácio de solvência em 5,68%, e é a causa do défice de 311,1 milhões de euros que a Sociedade apresentou na sua declaração de solvência no final de 2021.

Na sequência da comunicação recebida do Pilar 2 do supervisor (Nota 10), o acionista maioritário UCI, S.A. procedeu à capitalização da sua subsidiária Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C., emitindo novas ações no montante de 322 milhões de euros em 3 de março de 2022, e uma nova dívida subordinada no montante de 45 milhões de euros em 24 de março. Após estas operações, sem incorporar o resultado do exercício de 2021 como capital próprio, com base no montante estimado de comissão variável no final de Março de 2022, e assumindo conservadoramente a estabilidade dos ativos ponderados pelo risco, o rácio de solvabilidade estimado no final de Março de 2022 seria de 13,21%, e 10,40% só com base no capital próprio de nível 1. A incorporação do resultado de 2021 traria estes rácios para 13,83% e 11,02%, o que colocaria a Entidade em conformidade com os requisitos de capital estabelecidos.

O montante e a rapidez da recapitalização da Sociedade pelo seu único acionista UCI, S.A., por sua vez, reflete implicitamente o compromisso dos próprios acionistas da UCI, SA para com a solvência do Grupo UCI e a sua principal componente, Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C.

2. INFORMAÇÃO POR SEGMENTO DE NEGÓCIO E INFORMAÇÃO ADICIONAL

a) Segmentação por linhas de negócio

A atividade principal da Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C. é o negócio hipotecário, sem outras linhas de negócio significativas.

b) Segmentação por âmbito geográfico

A Sociedade tem uma Sucursal em Portugal (produção de 185 milhões de euros e 173 milhões de euros em 31 de dezembro de 2021 e 2020 respetivamente) e na Grécia, tendo esta última terminado a sua atividade comercial em 2011, embora tenha concedido novos empréstimos até 2016, para financiar a venda de alguns ativos não correntes detidos para venda. A filial grega foi encerrada no final do primeiro trimestre de 2019 e os seus ativos foram realocados para a Sociedade-mãe. O resto da atividade é em território nacional.



000222670

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

A sucursal em Portugal tem ativos financeiros ao custo amortizado (empréstimos e créditos) no valor de 1,195 milhões de euros e 1,176 milhões de euros em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respetivamente.

c) **Contratos de agência**

Nem no final de 2021, de 2020, nem em qualquer momento destes exercícios financeiros, a Sociedade manteve em vigor "contratos de agência" na forma prevista no artigo 22 do Real Decreto 1245/1995, de 14 de julho, do Ministério da Economia e Finanças.

d) **Taxa de reserva mínima**

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Sociedade está isenta de cumprir este coeficiente, uma vez que não angaria fundos responsáveis do público.

e) **Participações no capital das instituições de crédito**

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Sociedade não detinha qualquer participação no capital de outras instituições de crédito, nacionais ou estrangeiras, igual ou superior a 5% do seu capital ou direitos de voto.

3. DEVER DE LEALDADE E REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E DO PESSOAL CHAVE DA GESTÃO DA ENTIDADE

Durante os exercícios financeiros de 2021 e 2020, os membros do Conselho de Administração não acumularam quaisquer honorários e a Sociedade não tem obrigações de pensões ou prémios de seguros para com os atuais ou antigos membros do Conselho de Administração.

Na data da elaboração das contas anuais, nem os membros do Conselho de Administração da Unión Créditos Inmobiliarios, S.A. Establecimiento Financiero de Crédito, nem as pessoas com eles relacionadas, tal como definidas no artigo 231 da Lei das Sociedades de Capital, tinham notificado os outros membros do Conselho de Administração de qualquer situação de conflito direto ou indireto que pudessem ter com os interesses da Sociedade.

Remuneração do pessoal chave e dos administradores na sua qualidade de gestores

A remuneração salarial recebida no exercício financeiro de 2021 pelos profissionais que compõem o pessoal chave da Sociedade e pelos administradores na sua qualidade de executivos, que perfazem um total de 21 pessoas, ascendeu a 2.782 milhares de euros, correspondendo na totalidade a uma remuneração fixa (2.683 milhares euros no exercício financeiro de 2020).

No exercício financeiro de 2021 ou 2020, não foram pagas indemnizações por despedimento de pessoal-chave.



000222671

CLASE 8.^o

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício que terminou a 31 de dezembro de 2021

Para os fins dos dados anexos, entende-se por pessoal-chave as pessoas que satisfazem os requisitos estabelecidos na secção 1.e) da Regra 62º da Circular 4/2017.

4. IMPACTO AMBIENTAL

A Sociedade considera ter adotado as medidas adequadas em relação à proteção e melhoria do ambiente e à minimização, quando aplicável, do impacto ambiental, cumprindo a legislação em vigor a este respeito. Durante 2021 e 2020, a Sociedade não fez quaisquer investimentos ambientais significativos e não considerou necessário reconhecer quaisquer provisões para riscos e encargos ambientais, nem considera que existem quaisquer contingências significativas relacionadas com a proteção e melhoria do ambiente.

5. HONORÁRIOS DE AUDITORIA

Os honorários de auditoria, incluídos em "Outras despesas administrativas gerais" na demonstração de resultados anexa, ascenderam a 91,5 mil euros (103 mil euros em 2020 correspondentes à Mazars Auditores, S.L.). Nos exercícios financeiros de 2021 e 2020, o auditor ou outras Sociedades da sua rede não prestaram quaisquer serviços que não fossem de auditoria.

6. ACONTECIMENTOS POSTERIORES

O conflito entre a Rússia e a Ucrânia está a provocar, entre outros efeitos, um aumento do preço de certas matérias-primas e do custo da energia, bem como a ativação de sanções, embargos e restrições em relação à Rússia que afetam a economia em geral e as empresas com operações na Rússia especificamente. O impacto deste conflito nos negócios da Sociedade dependerá do desenvolvimento de acontecimentos futuros que não possam ser previstos de forma fiável à data da preparação destas demonstrações financeiras. Em qualquer caso, apesar da incerteza, os administradores da Sociedade não esperam que esta situação conduza a qualquer violação de obrigações contratuais materiais por parte da Entidade, nem afete o cumprimento da base de continuidade da contabilidade.

Além disso, em 24 de janeiro de 2022, após o final do ano, a Sociedade recebeu uma comunicação do seu supervisor, o Banco de Espanha, no âmbito do processo SREP. Esta comunicação estabeleceu, no âmbito do Pilar II, um nível P2R de 2%, além do nível de solvência exigido para a Sociedade de 10,5%, bem como um nível P2G adicional de 1%.

Consequentemente, a Sociedade-mãe UCI, S.A., o único acionista da Sociedade, subscreveu a 3 de março de 2022 um aumento de capital da Sociedade por 322 milhões de euros e subscreveu uma emissão de dívida subordinada da Sociedade por 45 milhões de euros a 24 de março de 2022.

Entre 31 de dezembro de 2021 e a data de formulação das presentes contas anuais não ocorreram outros eventos para além dos indicados nos parágrafos anteriores que afetem materialmente as demonstrações financeiras da Sociedade que as acompanham.



000222672

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

7. PRINCÍPIOS E NORMAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO APLICADOS

Os princípios e regras contabilísticas e os critérios de avaliação mais significativos aplicados na elaboração destas contas anuais são descritos a seguir:

a) Princípio da acumulação

Estas demonstrações financeiras, exceto, quando aplicável, para as demonstrações de fluxos de caixa, foram preparadas com base no fluxo real de bens e serviços, independentemente da data de pagamento ou cobrança.

b) Outros princípios gerais

As contas anuais foram preparadas de acordo com a abordagem do custo histórico, mas modificadas para ativos e passivos financeiros (incluindo derivados) ao justo valor.

A elaboração das contas anuais requer a utilização de certas estimativas contabilísticas. Deste modo, requer também que a direção exerça o seu julgamento no processo de aplicação das políticas contabilísticas da Sociedade. Estas estimativas podem afetar o montante de ativos e passivos e a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras e o montante de receitas e despesas durante o período de relato. Embora as estimativas sejam baseadas no melhor conhecimento da direção sobre as circunstâncias atuais e previsíveis, os resultados reais podem diferir destas estimativas.

Princípio da continuidade

Na preparação das contas anuais, partiu-se do princípio de que a gestão da Sociedade vai continuar num futuro previsível. Por essa razão, a aplicação das regras contabilísticas não se destina a determinar o valor do capital próprio para efeitos da sua transferência global ou parcial ou o montante resultante no caso da sua liquidação. Além disso, os Administradores da Sociedade consideram que o Acionista Único (UCI, S.A.) vai continuar a fornecer à Sociedade o apoio financeiro necessário para que esta possa continuar a funcionar normalmente no futuro.

c) Derivados financeiros

Os derivados financeiros são instrumentos que, para além de proporcionarem lucros ou perdas, podem, sob certas condições, permitir a compensação total ou parcial dos riscos de crédito e/ou de mercado associados a saldos e transações, utilizando como elementos subjacentes taxas de juro, certos índices, os preços de certos títulos, as taxas de câmbio de diferentes moedas ou outras referências semelhantes. A Sociedade utiliza derivados financeiros negociados bilateralmente com a contraparte fora de mercados organizados (OTC).

CLASE 8.^a

000222673

WY

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Os derivados financeiros são utilizados para negociar com clientes que os solicitem, para gerir os riscos das próprias posições da Entidade (derivados de cobertura) ou para beneficiar de alterações nos seus preços. Os derivados financeiros que não podem ser considerados derivados de cobertura são considerados derivados de negociação. As condições para um derivado financeiro ser qualificado como cobertura são as seguintes:

- i) O derivado financeiro deve cobrir o risco de alterações no valor dos ativos e passivos devido a movimentos da taxa de juro e/ou da taxa de câmbio (cobertura do justo valor), o risco de alterações nos fluxos de caixa estimados resultantes de ativos e passivos financeiros, compromissos e transações previstas altamente prováveis (cobertura dos fluxos de caixa) ou o risco do investimento líquido numa operação estrangeira (cobertura dos investimentos líquidos em operações estrangeiras).
- ii) O derivado financeiro deve eliminar algum risco inerente ao item ou posição coberta durante todo o prazo esperado da cobertura. Por conseguinte, ter eficácia prospectiva significa eficácia no momento em que a cobertura é estabelecida em condições normais, e eficácia retrospectiva significa prova suficiente de que a eficácia da cobertura se mantenha durante toda a vida do item ou posição coberta.

A eficácia da cobertura dos derivados definidos como coberturas é devidamente documentada através de testes de eficácia, que é a ferramenta que prova que as diferenças produzidas pelas variações dos preços de mercado entre o item coberto e a sua cobertura permanecem dentro de parâmetros razoáveis ao longo da vida das transações, cumprindo assim as previsões estabelecidas no momento da contratação.

Se este não for o caso em algum momento, todas as transações associadas no grupo de cobertura deveriam ser transações comerciais e seriam reclassificadas apropriadamente no balanço.

- iii) Está adequadamente documentado nos testes de eficácia que o derivado financeiro foi celebrado especificamente para cobrir determinados saldos ou transações e a forma como se pretendia alcançar e medir essa cobertura eficaz, desde que tal seja consistente com a própria gestão de risco da Sociedade.

As coberturas podem ser aplicadas a itens ou saldos individuais ou a carteiras de ativos e passivos financeiros. Neste último caso, todos os ativos ou passivos financeiros a serem cobertos devem partilhar o mesmo tipo de risco, o que se entende ser cumprido quando a sensibilidade às alterações da taxa de juro de cada item coberto é semelhante. Uma cobertura é considerada altamente eficaz quando se espera que as alterações nos fluxos de caixa do item coberto que são atribuíveis ao risco coberto, tanto prospectiva como retrospectivamente, no início e ao longo da sua vida, sejam quase inteiramente compensadas por alterações no justo valor ou fluxos de caixa do instrumento de cobertura. Uma cobertura é considerada altamente eficaz quando o desempenho coberto tiver variado entre 80% a 125% do desempenho da rubrica coberta.

T
Y



000222674

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

A Sociedade utiliza normalmente swaps de taxas de juro e call money swap para se proteger contra flutuações das taxas de juro, principalmente com os dois acionistas da UCI S.A., a Sociedade-mãe.

A cobertura é realizada por grupos homogéneos com um derivado para cada transação ou grupo de transações cobertas, e com as mesmas condições de referência e a prazo que o item coberto.

d) Definições e classificação dos instrumentos financeiros

i. Definições

Um "instrumento financeiro" é um contrato que dá origem a um ativo financeiro numa entidade e, simultaneamente, a um passivo financeiro ou instrumento de capital próprio noutra entidade.

Um "instrumento de capital próprio" é um acordo legal que evidencia um interesse residual nos ativos da entidade emissora, após dedução de todas as suas responsabilidades.

Um "derivado financeiro" é um instrumento financeiro cujo valor muda em resposta a mudanças numa variável observável do mercado (tal como uma taxa de juro, uma taxa de câmbio, o preço de um instrumento financeiro ou um índice de mercado, incluindo notações de crédito), cujo investimento inicial é muito pequeno em relação a outros instrumentos financeiros com uma resposta semelhante a mudanças nas condições de mercado e que é geralmente liquidado numa data futura.

Os "instrumentos financeiros híbridos" são contratos que incluem simultaneamente um contrato principal diferente de um derivado com um derivado financeiro, denominado derivado implícito, que não é individualmente transferível e que tem o efeito de que alguns dos fluxos de caixa do contrato híbrido variam da mesma forma que o derivado implícito, isoladamente.

Os instrumentos financeiros compostos são contratos que simultaneamente geram para o emitente um passivo financeiro e um instrumento de capital próprio (por exemplo, obrigações convertíveis que dão ao titular o direito de as converter em instrumentos de capital próprio da entidade emissora).

As transações abaixo enumeradas não são tratadas para fins contabilísticos como instrumentos financeiros:

- Participações em filiais.
- Direitos e obrigações decorrentes dos planos de benefícios dos empregados.



000222675

CLASE 8.^a
DIRECCIÓN**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

ii. Classificação dos ativos financeiros para efeitos de avaliação

Os ativos financeiros são apresentados em grupos, dentro das diferentes categorias em que são classificados para efeitos de gestão e avaliação, a menos que sejam apresentados como "Ativos não correntes e grupos alienáveis de itens que foram classificados como detidos para venda", ou que correspondam a "Caixa, saldos em numerário nos bancos centrais e outros depósitos à ordem", "Derivados - contabilidade de cobertura", "Ativos financeiros ao justo valor através de outro rendimento integral", ou "Investimentos em subsidiárias, empreendimentos conjuntos e associados", caso em que são apresentados separadamente.

Os critérios de classificação dos ativos financeiros dependem tanto do modelo de negócio para a sua gestão como das características dos seus fluxos contratuais.

Os modelos de negócio da Sociedade referem-se à forma como gera os seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa.

Ao defini-los, a Sociedade tem em conta os seguintes fatores:

- Como o desempenho do modelo de negócio e os ativos financeiros detidos no modelo Empresarial são avaliados e reportados ao pessoal chave da gestão.
- Os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócio (e os ativos financeiros detidos no modelo de negócio) e, em particular, a forma como estes riscos são geridos.
- Como os gestores do negócio são remunerados.
- A frequência e volume de vendas nos anos anteriores, bem como as expectativas de vendas futuras.

A análise das características dos fluxos contratuais de ativos financeiros exige a avaliação da congruência destes fluxos com um contrato de empréstimo de base. Os fluxos de caixa contratuais que são unicamente pagamentos de capital e juros sobre o montante do capital em dívida satisfazem este requisito.

Com base no acima exposto, o ativo pode ser medido ao custo amortizado, ao valor justo através de outro rendimento integral ou ao valor justo através de resultados. A Circular do Banco de Espanha 4/2019 de 26 de novembro de 2019 também estabelece a opção de designar um instrumento pelo justo valor através de resultados sob certas condições. A Sociedade utiliza os seguintes critérios para a classificação dos instrumentos de dívida:



000222676

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

- Custo amortizado: instrumentos financeiros sob um modelo de negócio cujo objetivo é recolher fluxos de capital e juros, para os quais não há vendas significativas injustificadas e o justo valor não é um elemento-chave na gestão destes ativos e os termos contratuais dão origem a fluxos de caixa em datas especificadas, que são apenas pagamentos de capital e juros sobre o montante de capital em dívida. Neste sentido, as vendas que não estão relacionadas com um aumento do risco de crédito do ativo, necessidades de financiamento imprevistas (cenários de stress de liquidez) são consideradas como vendas injustificadas. Além disso, as características dos seus fluxos contratuais representam substancialmente um "acordo de financiamento de base".
- Justo valor através de outros rendimentos abrangentes: instrumentos financeiros incluídos num modelo de negócio cujo objetivo é alcançado através da recolha de capital e fluxos de juros e da venda destes ativos, sendo o justo valor um elemento-chave na gestão destes ativos. Além disso, as características dos seus fluxos contratuais representam substancialmente um "acordo de financiamento de base".
- Justo valor com alterações nos resultados para o período: instrumentos financeiros incluídos num modelo de negócio cujo objetivo não é alcançado através dos acima mencionados, sendo o justo valor um elemento-chave na gestão destes ativos, e instrumentos financeiros cujas características de fluxo contratual não representam substancialmente um "acordo de financiamento de base". Esta secção inclui as carteiras classificadas nas rubricas "Ativos financeiros detidos para negociação", "Ativos financeiros não detidos para negociação obrigatoriamente avaliados pelo justo valor através de lucros ou perdas" e "Ativos financeiros designados pelo justo valor através de lucros ou perdas".

Os instrumentos de capital são contabilizados ao abrigo da Circular 4/2017 do Banco de Espanha pelo justo valor através de resultados, a menos que a entidade opte, no caso de ativos não negociáveis, por classificá-los irrevogavelmente pelo justo valor através de outros rendimentos globais.

iii. Classificação dos ativos financeiros para efeitos de apresentação

Os ativos financeiros são incluídos, para efeitos de apresentação, de acordo com a sua natureza no balanço, caso exista, nas seguintes categorias:

- Numerário, saldos em numerário nos bancos centrais e outros depósitos à ordem: saldos em numerário e montantes imediatamente disponíveis a receber resultantes de depósitos detidos no Banco de Espanha e outros bancos centrais.
- Derivados: inclui, quando aplicável, o justo valor, a favor da Sociedade, dos derivados financeiros que não fazem parte das coberturas contabilísticas.
- Instrumentos de capital: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como ações e participações, que têm a natureza de instrumentos de capital para o emitente, exceto para participações em associadas ou entidades controladas conjuntamente.



000222677

CLASE 8.^a

T Y

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

- Títulos de dívida: obrigações e outros títulos que evidenciam uma dívida devida pelo seu emitente, que vencem juros e são evidenciados por certificados ou entradas contabilísticas.
- Empréstimos e adiantamentos: saldos devedores sobre créditos ou empréstimos concedidos pela Sociedade, bem como, quando aplicável, outros saldos devedores de natureza financeira a favor da Sociedade, tais como saldos devedores em contas bancárias detidas noutras instituições, contas extrapatrimoniais, acordos de compra com acordo de revenda, cheques sacados em instituições de crédito, saldos a receber de câmaras de compensação e agências de liquidação relativamente a títulos e transações de mercado organizado, garantias prestadas em dinheiro, dividendos não cobrados devidos à Sociedade, comissões não cobradas sobre garantias financeiras e saldos a receber relativamente a transações não decorrentes de operações e serviços bancários, tais como a cobrança de rendas e afins. São classificados de acordo com o sector institucional a que o devedor pertence em:
- Bancos centrais: créditos de qualquer tipo sobre bancos centrais.

Instituições de crédito: crédito de qualquer tipo em nome de instituições de crédito, incluindo depósitos e operações do mercado monetário, em nome de instituições de crédito.

Cliente: inclui os saldos devedores remanescentes de todos os créditos ou empréstimos concedidos pela Sociedade aos clientes.

- Derivados - contabilidade de cobertura: lançamento de saldo de montantes creditados na conta de ganhos e perdas resultantes da avaliação de carteiras de instrumentos financeiros que são efetivamente cobertos contra o risco de taxa de juro através de derivados de cobertura de justo valor.

iv. Classificação de passivos financeiros para efeitos de apresentação

Os passivos financeiros são apresentados agrupados dentro das diferentes categorias em que são classificados para efeitos de gestão e avaliação, a menos que sejam apresentados em "Derivados - contabilidade de cobertura", que são apresentados separadamente.

Os passivos financeiros estão incluídos para efeitos de avaliação numa das seguintes carteiras:

Passivos financeiros detidos para negociação (ao justo valor através de resultados): Passivos financeiros emitidos com o objetivo de beneficiar a curto prazo de alterações nos seus preços, derivados financeiros que não são considerados como coberturas contabilísticas, e passivos financeiros decorrentes da venda firme de ativos financeiros adquiridos numa base temporária ou emprestados (posições curtas).



000222678

CLASE 8.^a

0,03 EUROS

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Passivos financeiros designadas ao justo valor através de resultados: Os passivos financeiros são incluídos nesta categoria quando é obtida informação mais relevante, quer porque isso elimina ou reduz significativamente as inconsistências no reconhecimento ou mensuração (também conhecidas como desajustes contabilísticos) que resultariam da mensuração de ativos ou passivos ou do reconhecimento dos seus ganhos ou perdas em bases diferentes, ou porque existe um grupo de passivos financeiros, ou de ativos e passivos financeiros, e estes são geridos e o seu desempenho é avaliado numa base de justo valor, de acordo com uma gestão de risco ou estratégia de investimento documentada, sendo também fornecidas informações sobre o grupo numa base de justo valor ao pessoal chave da gestão da Sociedade. As responsabilidades só podem ser incluídas nesta carteira na data da sua emissão.

- Passivos financeiros a custo amortizado: passivos financeiros que não estão incluídos na categoria anterior e que correspondem às atividades típicas de angariação de fundos das instituições financeiras, independentemente da forma sob a qual são instrumentados e da sua maturidade.

Tanto a 31 de dezembro de 2021 como a 31 de dezembro de 2020, a Sociedade não tinha responsabilidades financeiras que, de acordo com os regulamentos aplicáveis, deveriam ser classificadas em qualquer outra categoria.

v. Classificação dos passivos financeiros para efeitos de apresentação

As responsabilidades financeiras são incluídas para efeitos de apresentação, de acordo com a sua natureza no balanço, nas seguintes categorias, caso existam:

- Derivados: inclui o justo valor, com um saldo desfavorável para a Sociedade, dos derivados que não fazem parte das coberturas contabilísticas.
- Depósitos: inclui os montantes dos saldos reembolsáveis recebidos em numerário pela instituição, exceto os que assumem a forma de títulos negociáveis e os que assumem a forma de passivos subordinados. Inclui também, quando aplicável, garantias e depósitos em numerário recebidos, cujo montante pode ser livremente investido.

Os depósitos são classificados de acordo com o sector institucional a que o credor pertence, como se segue:

- Bancos centrais: depósitos de qualquer tipo, incluindo crédito recebido e operações do mercado monetário, recebidos do Banco de Espanha ou de outros bancos centrais.
- Instituições de crédito: depósitos de qualquer tipo, incluindo créditos recebidos e operações do mercado monetário em nome de instituições de crédito.
- Clientes: Inclui os restantes depósitos, incluindo o montante das operações do mercado monetário realizadas através de contrapartes centrais.



000222679

CLASE 8.^a

47

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

- Títulos de dívida emitidos: inclui o montante de títulos de dívida e outros títulos de dívida negociáveis, que não os de natureza de passivos subordinados. Esta categoria inclui, quando aplicável, a componente de responsabilidade financeira dos títulos emitidos que são instrumentos financeiros compostos.
- Outros passivos financeiros: inclui o montante das obrigações a pagar na natureza dos passivos financeiros não incluídos noutros itens.
- Derivados - contabilidade de cobertura: inclui o valor justo, contra a Sociedade, dos derivados financeiros designados como instrumentos de cobertura em coberturas contabilísticas.
- Posições curtas: montante dos passivos financeiros decorrentes da venda firme de títulos recebidos ao abrigo empréstimos de recompra inversa, empréstimo de títulos ou garantias com opção de venda.

e) Avaliação e registo dos resultados dos ativos e passivos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos pelo justo valor que, salvo prova em contrário, é o preço de transação. Para instrumentos não avaliados pelo valor justo através resultados, o justo valor inicial é ajustado para custos de transação no caso de passivos financeiros que sejam diretamente atribuíveis à emissão ou contratação do passivo financeiro, e para o montante de taxas e custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou acordo do ativo financeiro. Posteriormente, no final de cada período contabilístico, são avaliados de acordo com os seguintes critérios:

Valorização dos ativos financeiros

Os ativos financeiros, exceto os empréstimos e créditos e instrumentos de capital cujo justo valor não possa ser determinado de forma suficientemente objetiva (bem como os derivados financeiros que tenham estes instrumentos de capital como ativos subjacentes e sejam liquidados pela entrega destes instrumentos), se existirem, são medidos pelo seu "justo valor" em cada data de balanço, sem dedução de quaisquer custos de transação para a sua venda.

O "justo valor" de um instrumento financeiro numa determinada data é o preço que seria recebido para vender um ativo ou pago para transferir um passivo numa transação ordenada entre partes interessadas e devidamente informadas, numa transação em condições independência mútua. A referência mais objetiva e comum para o justo valor de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele num mercado ativo, transparente e profundo ("preço cotado" ou "preço de mercado").



000222680

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Quando não há preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, o seu justo valor é estimado com base no preço estabelecido em transações recentes envolvendo instrumentos semelhantes ou, caso contrário, com base em modelos de avaliação suficientemente contrastados pela comunidade financeira, tendo em conta as características específicas do instrumento a ser avaliado e, em particular, os diferentes tipos de risco associados ao instrumento.

Os derivados são registados no balanço pelo seu justo valor a partir da data da transação. Se o seu justo valor for positivo, é registado como um ativo; se for negativo, é registado como um passivo. Na data da transação, assume-se que, na ausência de provas em contrário, o seu justo valor é igual ao preço da transação. As alterações no justo valor dos derivados de negociação a partir da data de negociação são reconhecidas com uma entrada de saldo na conta de proveitos e ganhos. Em particular, o justo valor dos derivados normalizados negociados em bolsa incluídos nas carteiras de negociação é assimilado à sua cotação diária e se, por razões excepcionais, a sua cotação não puder ser estabelecida numa determinada data, são utilizados métodos semelhantes aos utilizados para avaliar os derivados não contratados em mercados organizados.

O justo valor dos derivados não contratados em mercados organizados é a soma dos fluxos de caixa futuros decorrentes do instrumento, descontados na data de avaliação ("valor atual" ou "encerramento teórico"), utilizando no processo de avaliação métodos reconhecidos pelos mercados financeiros, tais como o "valor atual líquido" ou modelos de preços de opções, entre outros.

Os saldos de títulos representativos de dívida e empréstimos e adiantamentos ao abrigo de um modelo de negócio cujo objetivo é recolher fluxos de capital e juros são medidos ao custo amortizado, desde que cumpram o teste SPPI (Singlely Payments of Principal and Interest), utilizando o método da taxa de juro efetiva. Por este custo amortizado entende-se o custo de aquisição de um ativo ou passivo financeiro corrigido (em alta ou baixa conforme o caso) pelos reembolsos de capital e a parte sistematicamente levada para a demonstração de resultados consolidada da diferença entre o custo inicial e o valor de reembolso correspondente no vencimento. No caso de ativos financeiros, o custo amortizado inclui também ajustamentos de valor devido a imparidade. Para empréstimos e adiantamentos cobertos em transações de cobertura do justo valor, são registadas alterações no seu justo valor relacionadas com o risco ou riscos cobertos nestas transações de cobertura.

A taxa de juro efetiva é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial de um instrumento financeiro para todos os seus fluxos de caixa estimados de todas as fontes ao longo da sua vida útil remanescente. Para instrumentos financeiros de taxa fixa, a taxa de juro efetiva coincide com a taxa de juro contratual estabelecida no momento da aquisição mais, quando aplicável, as taxas e encargos de transação que, pela sua natureza, fazem parte do seu retorno financeiro. Para instrumentos financeiros de taxa flutuante, a taxa de juro efetiva coincide com a taxa de retorno prevalecente em todos os aspectos até à primeira reposição da taxa de juro de referência a ter lugar.



000222681

CLASE 8³

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Os instrumentos de capital próprio e os contratos relacionados com esses instrumentos devem ser medidos pelo seu justo valor. No entanto, em certas circunstâncias específicas, a Sociedade acredita que o custo é uma estimativa apropriada do justo valor. Pode ser esse o caso se a informação recente disponível for insuficiente para medir o justo valor, ou se existir uma vasta gama de possíveis medições do justo valor e o custo representa a melhor estimativa do justo valor dentro dessa gama.

Os montantes em que os ativos financeiros são registados representam, em todos os aspectos materiais, a exposição máxima da Sociedade ao risco de crédito em cada data de apresentação das contas anuais.

Reavaliação dos passivos financeiros

Os passivos financeiros são geralmente mensurados ao custo amortizado tal como definido acima, exceto para passivos financeiros detidos para negociação, passivos financeiros ao justo valor através dos lucros ou prejuízos e passivos financeiros designados como itens cobertos em coberturas de justo valor (ou como instrumentos de cobertura) cujo valor contabilístico é modificado por alterações no seu justo valor relacionadas com o risco ou riscos cobertos em tais transações de cobertura. As alterações no risco de crédito decorrentes de passivos financeiros designados pelo justo valor através de resultados são reconhecidas em outros rendimentos abrangentes acumulados, a menos que criem ou aumentem um desfasamento contabilístico, caso em que as alterações no justo valor do passivo financeiro em todos os aspectos materiais são reconhecidas em resultados.

Registo de resultados

Como regra geral, as alterações nas quantias escrituradas de ativos e passivos financeiros são reconhecidas com um lançamento de saldo na conta de proveitos e ganhos; é feita uma distinção entre as que resultam da acumulação de juros e itens semelhantes (que são registadas nas rubricas Despesas com juros, conforme o caso) e as que resultam de outras causas.

Estes últimos são registados, pelo seu montante líquido, em ganhos ou perdas sobre ativos ou passivos financeiros.

T
V



000222682

CLASE 8.^o

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Os ajustamentos por alterações no justo valor com origem nos:

- Ativos financeiros ao justo valor através de outro rendimento integral acumulado são temporariamente registados, no caso de instrumentos de dívida, em outro rendimento integral acumulado - Itens que podem ser reclassificados para resultados - Ativos financeiros ao justo valor através de outro rendimento integral, enquanto no caso de instrumentos de capital próprio são registados em outro rendimento integral acumulado - Itens que não serão reclassificados para resultados - Alterações no justo valor de instrumentos de capital próprio mensurados ao justo valor através de outro rendimento integral. As diferenças cambiais sobre instrumentos de dívida medidos ao justo valor através de outros rendimentos abrangentes acumulados são reconhecidas em diferenças cambiais, líquidas na demonstração de resultados. As diferenças cambiais sobre instrumentos de capital próprio para os quais a opção tenha sido irrevogavelmente eleita para ser mensurada pelo justo valor através de outros rendimentos abrangentes acumulados são reconhecidas em Outros rendimentos abrangentes acumulados - Itens não reclassificados para resultados - Alterações no justo valor de instrumentos de capital próprio mensurados pelo justo valor através de outros rendimentos abrangentes.
- Itens debitados ou creditados em itens de capital outros rendimentos totais acumulados - Itens que podem ser reclassificados em resultados - Ativos financeiros ao justo valor através de outros rendimentos abrangentes e Outros rendimentos abrangentes acumulados - Itens que podem ser reclassificados em resultados - A conversão de moeda estrangeira continua a fazer parte do capital próprio da Sociedade até que o ativo em que são originados seja depreciado ou desreconhecido no balanço consolidado, altura em que são anulados contra a demonstração de resultados consolidada.

Os ganhos não realizados em ativos classificados como Ativos não correntes detidos para venda ou como parte de um grupo para alienação ou de uma operação descontinuada são reconhecidos com uma entrada de equilíbrio no capital próprio em Outros rendimentos abrangentes acumulados - Itens que podem ser reclassificados para lucros ou perdas - Ativos não correntes e grupos para alienação classificados como detidos para venda.

f) Transferências de ativos e não reconhecimento de ativos e passivos financeiros

O tratamento contabilístico das transferências de ativos financeiros é condicionado pela medida e pela forma como os riscos e recompensas associados aos ativos a transferir são transferidos para terceiros:



000222683

CLASE 8^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

1. Se os riscos e recompensas forem substancialmente transferidos para terceiros - no caso de vendas incondicionais, vendas ao abrigo de accordos de recompra ao justo valor na data de recompra, vendas de ativos financeiros com uma call comprada ou uma opção de venda por escrito, bem avultada, nas titularizações de ativos em que o cedente não retém financiamentos subordinados ou não concede qualquer reforço de crédito aos novos titulares, e outros casos semelhantes, o ativo financeiro transferido é desreconhecido, ao mesmo tempo que reconhece quaisquer direitos ou obrigações retidos ou criados como resultado da transferência.
2. Se os riscos e recompensas associados ao ativo financeiro transferido forem substancialmente retidos - no caso de vendas de ativos financeiros ao abrigo de accordos de recompra por um preço fixo ou pelo preço de venda mais juros, contratos de empréstimo de títulos em que o mutuário é obrigado a devolver o mesmo ativo ou ativos semelhantes, no caso de titularizações de ativos em que o cedente mantém algum tipo de financiamento subordinado ou concede algum tipo de melhoria de crédito aos novos detentores que envolve a assunção de risco de crédito substancial, e outros casos semelhantes, o ativo financeiro transferido não é desreconhecido do balanço e continua a ser valorizado utilizando os mesmos critérios que os utilizados antes da transferência. Pelo contrário, são reconhecidos para fins contabilísticos:
 - Um passivo financeiro associado por um montante igual à contrapartida recebida, que é geralmente medido subsequentemente ao custo amortizado.
 - Tanto os rendimentos sobre o ativo financeiro transferido (mas não desreconhecido) como as despesas sobre o novo passivo financeiro.
3. Se nem os riscos e recompensas associados ao ativo financeiro transferido forem substancialmente transferidos nem retidos - tais como vendas de ativos financeiros com uma call comprada ou uma put option escrita que não estão nem profundamente dentro nem profundamente fora do dinheiro, titularizações em que o cedente assume o financiamento subordinado ou outras melhorias de crédito para uma parte do risco do ativo transferido, e outros casos semelhantes - é feita uma distinção entre
 - Se o cedente não manter o controlo do ativo financeiro transferido: este é desreconhecido e quaisquer direitos e obrigações retidos ou criados como resultado da transferência são reconhecidos.
 - Se o cedente manter o controlo do ativo financeiro transferido: continua a registá-lo no balanço por um montante igual à sua exposição a alterações de valor e reconhece um passivo financeiro associado ao ativo financeiro transferido. O montante líquido do ativo transferido e do passivo associado será o custo amortizado dos direitos e obrigações retidos, se o ativo transferido for mensurado pelo custo amortizado, ou o justo valor dos direitos e obrigações retidos, se o ativo transferido for avaliado pelo justo valor.



000222684

CLASE 8.a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

De acordo com o referido, os ativos financeiros só deixam de ser reconhecidos do balanço quando os direitos aos fluxos de caixa que geram tiverem sido extintos ou quando os riscos e recompensas a eles associados tiverem sido substancialmente transferidos para terceiros. Da mesma forma, as responsabilidades financeiras só são retiradas do balanço quando as obrigações que geram tiverem sido extintas ou quando, conforme o caso, forem adquiridas pela Sociedade (com a intenção de as cancelar ou com a intenção de as reafectar).

Durante os exercícios financeiros de 2021 e 2020, a Sociedade não transferiu quaisquer instrumentos financeiros que tenham sido retirados do balanço.

g) Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são compensados, ou seja, apresentados no balanço pelo seu montante líquido, apenas quando a entidade tem o direito legal de compensar os montantes reconhecidos nesses instrumentos e a intenção de liquidar o valor líquido, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, não existem ativos ou passivos financeiros por montantes significativos que tenham sido compensados no balanço nessa data.

h) Imparidade do valor dos ativos financeiros

Definição:

A Sociedade reconhece perdas por imparidade em ativos financeiros avaliados ao custo amortizado, instrumentos de dívida avaliados ao justo valor na conta de proveitos e ganhos, pagamentos e compromissos de arrendamento e garantias não mensurados ao justo valor.

A provisão para perdas de crédito previstas é reconhecida com um débito na conta de proveitos e ganhos para o período em que a imparidade se torna evidente. As recuperações de perdas por imparidade de crédito anteriormente reconhecidas, se existirem, são reconhecidas na conta de proveitos e ganhos para o período em que a imparidade deixa de existir ou é reduzida.

No caso de ativos financeiros com problemas de crédito originados ou adquiridos, a Sociedade reconhece na data de apresentação das contas, apenas as alterações cumulativas das perdas de crédito esperadas ao longo da vida do ativo desde o reconhecimento inicial como uma perda por imparidade. No caso de ativos medidos ao justo valor através de outros rendimentos abrangentes, a parte das alterações no justo valor devidas a perdas de crédito esperadas é refletida na demonstração de resultados do período em que a alteração ocorre, sendo o restante da avaliação refletida em outros rendimentos abrangentes.



000222685

W
YCLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

No geral, a perda de crédito esperada é estimada como a diferença entre todos os fluxos de caixa contratuais a serem recuperados ao abrigo do contrato e todos os fluxos de caixa esperados a serem recebidos descontados à taxa de juro efetiva original. Para ativos financeiros adquiridos ou originados com problemas de crédito, a diferença é descontada utilizando a taxa de juro efetiva ajustada pela qualidade de crédito.

Dependendo da classificação dos instrumentos financeiros, que é mencionada nas secções seguintes, as perdas de crédito esperadas podem ser de 12 meses ou ao longo da vida do instrumento financeiro:

- Perdas de crédito esperadas de 12 meses: a parte das perdas de crédito esperadas resultantes de potenciais eventos de incumprimento, tal como definido abaixo, que se espera que ocorram no prazo de 12 meses a contar da data do relatório. Estas perdas serão associadas a ativos financeiros classificados como "risco normal", tal como definido nos parágrafos seguintes.
- Perdas de crédito esperadas ao longo da vida: são as perdas de crédito esperadas resultantes de potenciais eventos de incumprimento que se espera que ocorram durante a vida da transação. Estas perdas estão associadas a ativos financeiros classificados como "risco normal sob vigilância especial" ou "risco duvidoso".

Para efeitos de estimativa da vida esperada de um instrumento financeiro, todos os termos contratuais (por exemplo, pré-pagamentos, duração, opções de compra, etc.) foram tidos em conta, sendo o período contratual (incluindo opções de prorrogação) o período máximo a ser considerado para medir as perdas de crédito esperadas. No caso de instrumentos financeiros com maturidade contratual indefinida e uma componente de saldo disponível, a vida esperada é estimada utilizando análises quantitativas para determinar o período durante o qual a entidade está exposta ao risco de crédito, considerando também a eficácia das práticas de gestão que mitigam tal exposição (por exemplo, capacidade de cancelar unilateralmente tais instrumentos financeiros, etc.).

Os saldos de ativos depreciados são retidos no balanço, na sua totalidade, até que a recuperação de tais montantes seja considerada pela Sociedade como remota.

A Sociedade considera a recuperação remota quando o mutuário sofre uma deterioração notória e irrecuperável da sua solvência, quando a fase de liquidação do processo de insolvência foi declarada ou quando decorreram mais de 48 meses desde a sua classificação como duvidosa devido a incumprimento e não tem garantia hipotecária.

Quando a recuperação de um ativo financeiro é considerada remota, este é retirado do balanço juntamente com a sua provisão, sem prejuízo de quaisquer ações que a Sociedade possa tomar para tentar recuperá-lo até que os seus direitos sejam definitivamente extintos, quer por expiração do estatuto de limitações, perdão ou outras causas.

T
V



CLASE 8^a



000222686

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Classificação dos instrumentos financeiros

Para efeitos de cálculo da dedução por imparidade, e em conformidade com as suas políticas internas, a Sociedade classifica os seus instrumentos financeiros (ativo financeiro, risco ou compromisso contingente) medidos ao custo amortizado ou ao justo valor através de outro rendimento integral numa das seguintes categorias:

- Risco Normal ("Fase 1"): compreende todos os instrumentos que não satisfazem os requisitos para serem classificados nas outras categorias.
- Risco Normal em Vigilância Especial ("Fase 2"): compreende todos os instrumentos que, embora não satisfaçam os critérios de classificação como não cumpridores ou anulados, apresentam aumentos significativos do risco de crédito desde o reconhecimento inicial.

Para efeitos de determinar se um instrumento financeiro aumentou o seu risco de crédito desde o reconhecimento inicial e é, portanto, classificado como Fase 2, a Sociedade utiliza critérios qualitativos e não utiliza critérios quantitativos na data do relatório.

A Sociedade utiliza vários indicadores que estão alinhados com os utilizados pela Sociedade na sua gestão normal do risco de crédito (por exemplo, posições irregulares de mais de 30 dias e refinanciamentos). A Sociedade definiu estes indicadores qualitativos para cada uma das suas carteiras com base nas particularidades e práticas normais de gestão, em conformidade com as políticas atualmente em vigor. A utilização destes critérios qualitativos é complementada pelo recurso ao julgamento de peritos experientes, sujeitos a uma gestão adequada.

- Risco Duvidoso ("Fase 3"): inclui instrumentos financeiros, devidos ou não, em que, sem se verificarem as circunstâncias para os classificar como risco de anulação, existem dúvidas razoáveis quanto ao seu reembolso integral (capital e juros) pelo cliente nos termos do contrato. Dentro desta categoria existem duas situações diferentes:

o Risco duvidoso devido a atraso de pagamento: instrumentos financeiros, independentemente do seu titular e garantia, com mais de 90 dias de atraso em termos de capital, juros ou despesas acordadas contratualmente. Além disso, os montantes de todas as transações de um cliente são considerados nesta categoria quando as transações com montantes em atraso com mais de 90 dias são superiores a 20% dos montantes em dívida a receber.

Estes instrumentos podem ser reclassificados para outras categorias se, como resultado da recolha de parte dos montantes em atraso, as razões para a sua classificação nesta categoria desaparecerem e o cliente não tiver montantes em atraso com mais de 90 dias noutras transações.



000222687

CLASE 8.³

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

o Risco duvidoso por outras razões que não o atraso de pagamento: esta categoria inclui operações de cobrança duvidosas que não tenham mais de 90 dias de atraso de pagamento.

A Sociedade considera que uma transação é duvidosa por outras razões que não o incumprimento quando um evento, ou vários eventos combinados, tenham impacto negativo sobre os fluxos de caixa futuros estimados da transação.

Estas operações podem ser reclassificadas para outras categorias se, em resultado de uma análise caso a caso, desaparecerem dúvidas razoáveis quanto ao seu reembolso total nos termos contratualmente acordados e não houver montantes em atraso com mais de 90 dias.

- Risco de anulação: compreende todos os ativos financeiros, ou a parte destes, para os quais, após uma análise individualizada, a sua recuperação é considerada remota devido a uma deterioração notória e irrecuperável da sua solvência.

Em qualquer caso, exceto no caso de transações garantidas por garantias que cobrem mais de 10% do montante da transação, a Sociedade considera geralmente como pontos de recuperação à distância: transações de titulares em fase de liquidação de processos de insolvência e transações duvidosas devido a pagamentos em atraso que se encontram nesta categoria há mais de quatro anos.

Os saldos correspondentes a um ativo financeiro são mantidos no balanço até serem considerados como "risco anulado", total ou parcialmente, e são removidos do balanço.

No caso de transações que tenham deixado apenas parcialmente de ser reconhecidas devido a abates ou porque parte do montante total é considerado irrecuperável, o montante restante será totalmente classificado como "risco duvidoso", sujeito a exceções devidamente justificadas.

A classificação de um ativo financeiro, ou parte de um ativo financeiro, como "risco anulado" não implica a interrupção das negociações e dos procedimentos legais para recuperar o montante do ativo.

Em conformidade com as alterações introduzidas pela Circular 3/2020 do Banco de Espanha de 11 de junho, as operações de crédito reestruturadas, refinanciadas ou de refinanciamento não terão necessariamente de ser classificadas como risco normal sob vigilância especial quando a sua classificação como risco duvidoso não se aplica. Por outras palavras, estas transações podem continuar a ser classificadas como risco normal na data de refinanciamento ou reestruturação, desde que a instituição possa demonstrar que não identificou um aumento significativo do risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Além disso, as transações deste tipo que se encontram na categoria de risco normal sob vigilância especial podem ser reclassificadas para risco normal desde que o aumento significativo do risco de crédito tenha sido invertido.

II
Y



000222688

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

No entanto, devem permanecer identificados como reestruturados, refinanciados ou refinaciados até ao final do período de prova mínimo de dois anos, durante o qual o titular deve demonstrar bom comportamento de pagamento.

Cálculo da correção por imparidade

A Sociedade tem políticas, métodos e procedimentos em vigor para cobrir o seu risco de crédito, tanto para insolvência atribuível às contrapartes como para residência num determinado país. Estas políticas, métodos e procedimentos são aplicados na concessão, estudo e documentação de ativos financeiros, riscos e compromissos contingentes, bem como na identificação da sua imparidade e no cálculo dos montantes necessários para cobrir o seu risco de crédito.

O modelo de imparidade de ativos da Circular 4/2017 do Banco de Espanha e alterações subsequentes aplica-se a instrumentos financeiros medidos ao custo amortizado e ao justo valor através de outros rendimentos abrangentes, a pagamentos de arrendamento, bem como a compromissos e garantias não mensurados pelo justo valor.

A perda por imparidade representa a melhor estimativa das perdas de crédito esperadas do instrumento financeiro na data do balanço, tanto individual como coletivamente:

- Numa base individual: com o objetivo de fazer estimativas de provisões para risco de crédito para dívidas incobráveis de um instrumento financeiro, a Sociedade faz uma estimativa individualizada das perdas de crédito esperadas dos instrumentos financeiros considerados significativos e com informação suficiente para realizar esse cálculo.

A estimativa individual da perda por imparidade do ativo financeiro é igual à diferença entre o montante bruto contabilístico da transação e o valor dos fluxos de caixa estimados que se espera receber descontados utilizando a taxa de juro efetiva original da transação. A estimativa destes fluxos de caixa considera toda a informação disponível sobre o ativo financeiro e as garantias efetivas associadas ao ativo.

- Coletivamente: a instituição estima as perdas de crédito esperadas numa base coletiva nos casos em que estas não são estimadas numa base individual. Isto inclui, por exemplo, riscos com particulares, empresários em nome individual ou Sociedades bancárias de retalho sujeitas a uma gestão estandardizada.

Para o cálculo coletivo das perdas de crédito esperadas, a Sociedade dispõe de modelos internos robustos e fiáveis. Para o desenvolvimento de tais modelos, são considerados instrumentos com características semelhantes de risco de crédito que são indicativos da capacidade de pagamento dos devedores.



000222689

T
YCLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

As características de risco de crédito consideradas nos instrumentos de agrupamento incluem, mas não estão limitadas a: tipo de instrumento, idade dos montantes vencidos no passado e quaisquer outros fatores que sejam relevantes para a estimativa de fluxos de caixa futuros.

A Sociedade realiza testes retrospetivos e de acompanhamento destas estimativas para avaliar a razoabilidade do cálculo coletivo.

Por outro lado, a metodologia necessária para a quantificação da perda esperada em eventos de crédito baseia-se numa consideração imparcial e ponderada pela probabilidade de uma série de cenários, considerando uma escala de três a cinco cenários futuros possíveis, dependendo das características de cada unidade, que poderiam ter impacto na recolha de fluxos de caixa contratuais, tendo em conta tanto o valor temporal do dinheiro como toda a informação disponível e relevante sobre eventos passados, condições atuais e previsões de desenvolvimentos macroeconómicos que sejam comprovadamente relevantes para a estimativa deste montante (por exemplo PIB (Produto Interno Bruto), preços das casas, taxa de desemprego, etc.).

Para a estimativa dos parâmetros utilizados na estimativa das provisões de imparidade (EAD (Exposure at Default), PD (Probability of Default), LGD (Loss Given Default), a Sociedade baseou-se na sua experiência no desenvolvimento de modelos internos para o cálculo de parâmetros tanto no ambiente regulador como para efeitos de gestão, adaptando o desenvolvimento dos modelos de provisões de imparidade ao abrigo da Circular 4/2017 do Banco de Espanha e alterações subsequentes.

- Exposição em caso de incumprimento: é o montante de risco incorrido estimado no momento da análise da contraparte.
- Probabilidade de incumprimento: a probabilidade estimada de a contraparte não cumprir as suas obrigações de pagamento de capital e/ou juros.
- Perda dado o incumprimento: é a estimativa da gravidade da perda incorrida em caso de incumprimento.

Em qualquer caso, as vendas em carteira são incluídas ao estimar os fluxos que se espera recuperar. Deve notar-se que devido à política de recuperação e à experiência observada em relação aos preços de vendas passadas de ativos classificados como fase 3 e/ou abates, não existe divergência material entre os fluxos obtidos de recuperações após a realização da gestão da recuperação de ativos e os obtidos a partir da venda de carteiras de ativos líquidos dos custos estruturais e outros custos incorridos.

A definição de incumprimento implementada na Sociedade para efeitos de cálculo dos modelos de provisão de imparidade baseia-se na definição do artigo 178º do Regulamento da União Europeia 575/2013 (CRR), que está totalmente alinhada com os requisitos da Circular 4/2017 do Banco de Espanha, que considera que existe um "incumprimento" em relação a um determinado cliente/contrato quando pelo menos uma das seguintes circunstâncias está presente: a entidade considera que existe uma dúvida razoável

V



CLASE 8.a



000222690

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

sobre o pagamento integral das suas obrigações de crédito ou que o cliente/contrato esteja em falta por mais de 90 dias sobre qualquer obrigação de crédito significativa.

O Banco de Espanha, com base na sua experiência e nas informações que possui sobre o sector bancário espanhol, bem como nas previsões sobre condições futuras, estimou percentagens de cobertura, como uma solução alternativa na sua Circular 4/2017, para a estimativa coletiva da cobertura do risco, para o risco duvidoso devido a empréstimos improdutivos, bem como para o risco de Vigilância Especial Normal / Normal.

A Sociedade aplica atualmente os critérios de soluções alternativas à carteira de "financiamento do desenvolvimento".

Avaliação da eficácia das garantias.

A Entidade avalia a eficácia de todas as garantias associadas, considerando os seguintes aspetos:

- O tempo necessário para impor tais garantias.
- A capacidade da Entidade para fazer cumprir ou fazer valer estas garantias a seu favor.
- Existência de limitações impostas pela regulamentação local de cada unidade sobre a execução de garantias. Em caso algum a Sociedade considera uma garantia eficaz se a sua eficácia depender substancialmente da solvência do devedor.

De acordo com o acima exposto, os interesses de segurança efetivos são considerados como primeiro pagamento, hipotecas devidamente constituídas e registadas sobre bens imóveis. O sector imobiliário inclui:

- Edifícios e elementos de construção acabados.
- Terrenos urbanos e terrenos para desenvolvimento.
- Outros bens imobiliários.

A Entidade valoriza as garantias de acordo com a sua natureza, em conformidade com os pontos 69 a 85 do Anexo IX da Circular 4/ 2017, com base no seguinte:



000222691

CLASE 8^a

V

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

- Garantia hipotecária sobre bens imóveis associados aos instrumentos financeiros, utilizando avaliações individuais completas realizadas por peritos de avaliação independentes e sob normas de avaliação geralmente aceites no caso da concessão, bem como se os limites definidos na norma fossem ultrapassados. Os métodos de avaliação automatizada são utilizados no caso de atualização de garantias quando os limites não são excedidos.

A Sociedade aplica uma série de ajustamentos ao valor das garantias, a fim de melhorar os valores de referência:

- Ajustamentos de acordo com a experiência histórica de vendas da entidade.
- O valor da garantia também é ajustado tendo em conta o valor temporal do dinheiro com base na experiência histórica da instituição, estimando o valor da garantia:
- Período de adjudicação/decurso
- Tempo estimado de venda do ativo.

Além disso, a Entidade tem em conta todas as entradas e saídas de dinheiro relacionadas com essas garantias até ao momento da venda:

- Potenciais rendimentos futuros comprometidos com o mutuário que podem ser acedidos depois do ativo ser hipotecado
- Custos estimados de adjudicação/decurso
- Custos de manutenção ativos, impostos e custos comunitários.
- Custos estimativos de comercialização ou venda.

h) Reconhecimento de receitas e despesas

Os rendimentos de juros, despesas de juros e itens semelhantes são geralmente reconhecidos com base na periodização dos rendimentos, utilizando o método dos juros efetivos.

As comissões pagas ou recebidas por serviços financeiros, independentemente da sua denominação contratual, são classificadas nas seguintes categorias, que determinam a sua afetação na conta de ganhos e perdas:

- i) Comissões de crédito: são aquelas que fazem parte integrante do rendimento ou custo efetivo de uma operação de financiamento. Estas comissões são recolhidas com antecedência, e podem ser de três tipos:

T
Y



000222692

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

- a. Comissões recebidas para a criação ou aquisição de operações de financiamento que não sejam não são avaliados ao justo valor através de resultados. Estas comissões são diferidas e reconhecidas na conta de proveitos e ganhos ao longo da vida da transação como um ajustamento ao rendimento ou custo efetivo da transação sob a mesma rubrica que os rendimentos ou custos financeiros, ou seja, "rendimentos de juros" e "despesas de juros".

Estas taxas podem incluir taxas para atividades como a avaliação da condição financeira do mutuário, avaliação e registo de garantias pessoais, garantias reais e outros acordos de garantia, negociação dos termos da transação, preparação e processamento de documentos e encerramento da transação.

- b. Comissões accordadas como compensação pelo compromisso de fornecer financiamento quando o compromisso não é medido pelo valor justo através resultados, e é provável que a entidade celebre um acordo de empréstimo específico. O reconhecimento dos rendimentos provenientes destas comissões é diferido e levado à conta de ganhos e perdas ao longo da vida esperada do financiamento como um ajustamento ao rendimento ou custo efetivo da transação. Se o compromisso expirar sem que a instituição que concede o empréstimo, a taxa será reconhecida como rendimento no momento da expiração.

- c. Comissões pagas sobre a emissão de passivos financeiros avaliados ao custo amortizado. São incluídos juntamente com os custos diretos relacionados incorridos, que não incluem os custos decorrentes do direito de prestar um serviço, no valor contabilístico do passivo financeiro e são reconhecidos na declaração de rendimentos como um ajustamento ao custo efetivo da transação.

- ii) Taxas e comissões de não crédito: taxas e comissões decorrentes da prestação de serviços financeiros que não sejam operações de financiamento, e podem ser de dois tipos.

- a. Em relação ao desempenho de um serviço prestado ao longo do tempo: as receitas serão registadas na conta de ganhos e perdas ao longo do tempo, medindo o progresso para o cumprimento integral da obrigação de desempenho, em conformidade com a Regra 15.15 da Circular 4/2017.

- b. Relacionadas com a prestação de um serviço que é realizado num determinado momento: estas comissões acumulam-se no momento em que o cliente obtém o controlo sobre o serviço, como no caso das comissões de subscrição de títulos, troca de moeda, aconselhamento ou sindicância de empréstimos, quando, neste último caso, a instituição não retém qualquer parte da transação para si própria ou retém-na nas mesmas condições de risco que os outros participantes.



000222693

CLASE 8.³

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Os custos diretos relacionados são todos os custos que não teriam sido incorridos se a transação tivesse sido concluída.

Custos com o pessoal

As despesas de pessoal incluem todas as obrigações de segurança social obrigatórias e voluntárias da Sociedade acumuladas num determinado momento, reconhecendo as obrigações de pagamento de bónus, férias e remuneração variável, bem como as despesas associadas às mesmas.

Remuneração a curto prazo: este tipo de remuneração é avaliado, sem desconto, pelo montante a ser pago pelos serviços recebidos, sendo geralmente registado como despesas de pessoal para o ano e apresentado numa conta de passivo no balanço pela diferença entre o total das despesas acumuladas e o montante pago no final do ano.

Indemnizações por encerramento: em conformidade com a legislação em vigor, a Sociedade é obrigada a pagar indemnizações por despedimento aos empregados que são despedidos sem justa causa. No final do ano não existem planos de redução de pessoal que exijam a criação de uma provisão para este item.

i) Compensação de saldos

Os saldos a receber e a pagar resultantes de transações que, contratualmente ou por força da lei, podem ser compensados e que se destinam a ser liquidados numa base líquida ou a ser realizados simultaneamente no ativo e liquidados no passivo, são apresentados no balanço pelo seu montante líquido.

j) Garantias financeiras

"Garantias financeiras" são contratos pelos quais a Entidade se compromete a pagar determinados montantes por conta de terceiros em caso de incumprimento por parte destes, independentemente da sua forma jurídica, que pode ser, entre outros, uma garantia, uma garantia financeira ou técnica e um crédito documentário irrevogável emitido ou confirmado pela Entidade.

As garantias financeiras são classificadas de acordo com o risco de insolvência atribuível ao cliente ou à transação e, se for caso disso, a necessidade de fazer provisões para as mesmas é estimada através da aplicação de critérios semelhantes aos indicados para instrumentos de dívida avaliados ao custo amortizado.

k) Imposto sobre o lucro

A despesa de imposto sobre o rendimento do ano é calculada como a soma do imposto corrente resultante da aplicação da taxa de imposto correspondente ao lucro tributável do ano (após dedução dos créditos fiscais admissíveis para efeitos fiscais) e a alteração dos ativos e passivos fiscais diferidos reconhecidos na declaração de rendimentos da Sociedade.

W
✓



CLASE II



000222694

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Os ativos e passivos fiscais diferidos incluem diferenças temporárias que são identificadas como montantes que se espera que sejam pagáveis ou recuperáveis relativamente às diferenças entre os montantes contabilizados de ativos e passivos e as suas correspondentes bases tributáveis ("bases tributáveis"), bem como os reportes de prejuízos fiscais e os reportes de créditos fiscais. Estes montantes são registados aplicando à diferença temporária relevante a taxa de imposto a que se espera que sejam recuperados ou liquidados.

A rubrica "Ativos por impostos" inclui o montante de todos os ativos fiscais, distinguidos da seguinte forma: "atual" (montantes a recuperar para impostos nos próximos doze meses) e "diferido" (incluindo montantes de impostos a recuperar em anos futuros, incluindo créditos para deduções fiscais ou subsídios a compensar).

O capítulo "Passivos por impostos" inclui o montante de todas as obrigações de natureza fiscal, com exceção das provisões para impostos, que são discriminadas: "corrente" (inclui o montante do imposto sobre o rendimento a pagar sobre o rendimento tributável do ano e outros impostos a pagar nos próximos dois meses); e "diferido" (inclui o montante do imposto sobre o rendimento a pagar nos anos futuros).

Os passivos por impostos diferidas são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis.

Os ativos por impostos diferidos, identificados como diferenças temporárias, só são reconhecidos se for considerado provável que a Sociedade tenha lucros tributáveis suficientes no futuro contra os quais possam ser utilizados.

No final de cada período contabilístico, os ativos e passivos fiscais diferidos são revistos para garantir que continuam válidos, e os ajustamentos adequados são feitos com base nos resultados das análises efetuadas.

I) Operações de leasing

Em 1 de janeiro de 2019, a NIIF-EU 16 substitui a NIC 17 "Arrendamentos". O modelo contabilístico do locatário exige o reconhecimento de ativos e passivos para todos os contratos de arrendamento. A norma prevê duas exceções ao reconhecimento dos ativos e passivos do arrendamento, que podem ser aplicadas no caso de contratos de curto prazo e aqueles em que o ativo subjacente é de baixo valor.

Para determinar se um contrato constitui um arrendamento ou se é outro tipo de contrato, tal como um contrato de prestação de serviços, analisa-se se estão preenchidas as duas condições seguintes: (i) o imóvel é identificado no contrato e (ii) a parte contratante que recebe o imóvel tem o direito de controlar a sua utilização.



000222695

WY

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

O prazo do arrendamento é igual ao período não revogável de um arrendamento mais os períodos abrangidos pela opção de prorrogação do arrendamento, se for razoavelmente certo que o arrendatário exerce essa opção, e os períodos abrangidos pela opção de rescisão do arrendamento, se for razoavelmente certo que o arrendatário não exerce essa opção.

Nos arrendamentos operacionais, a propriedade do bem arrendado e substancialmente todos os riscos e recompensas incidentais à propriedade permanecem com o locador.

Quando a Sociedade atua como locador em arrendamentos operacionais, apresenta o custo de aquisição dos bens arrendados em "Ativos tangíveis".

Estes ativos são amortizados de acordo com as políticas adotadas para ativos corpóreos semelhantes para uso próprio e os rendimentos provenientes de contratos de arrendamento são reconhecidos na conta de ganhos e perdas numa base linear na rubrica "Outros rendimentos de exploração".

Quando a Sociedade atua como locatário e os contratos têm um prazo inferior a 12 meses ou quando o ativo subjacente é de baixo valor, os custos destes contratos são registados em "Despesas administrativas - Outras despesas administrativas gerais" na conta de resultados.

Quando a Sociedade atua como locatário e os contratos têm um prazo superior a 12 meses ou quando o ativo subjacente não é de baixo valor, a Sociedade regista no balanço um passivo de locação sob "Passivo financeiro ao custo amortizado - Outros passivos financeiros" e um ativo de direito de utilização que são avaliados da seguinte forma:

Y



CLASE



000222696

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Na data de início do contrato

Subsequentemente

Passivo por arrendamento

É medido pelo valor atual dos pagamentos de arrendamento não pagos nessa data, usando como taxa de desconto a taxa de juro, referida como "taxa de financiamento adicional", que a Sociedade teria de pagar para pedir emprestado, com prazo e garantia semelhante, os fundos necessários para obter um ativo de valor semelhante ao ativo de direito de utilização num ambiente económico semelhante.

Contudo, nos casos em que esse desconto é relativamente insignificante, a entidade mede a responsabilidade sem descontar os fluxos, a fim de simplificar esta estimativa.

Ativo por direito de utilização

É avaliado pelo custo e inclui o montante da avaliação inicial do passivo por arrendamento, os pagamentos realizados na data de inicio ou com anterioridade, os custos diretos iniciais e os de desmantelamento ou reabilitação que são considerados como incorridos quando existe uma obrigação de os apoiar.

É medida ao custo amortizado utilizando o método da taxa de juro efetiva e é reavaliada (com um ajustamento correspondente ao respetivo direito de utilização) quando há uma alteração nos pagamentos do arrendamento em caso de renegociação, alterações num índice ou taxa ou no caso de uma reavaliação das opções contratuais.

Amortiza-se por forma linear e está sujeito a perdas por imparidade, caso exista, de acordo com o tratamento estabelecido para os restantes ativos tangíveis e intangíveis.

m) Bens tangíveis

Os bens imóveis, instalações e equipamento para uso próprio correspondem a bens imóveis, instalações e equipamento que se espera que sejam utilizados de forma continua pela Entidade e a bens imóveis, instalações e equipamento adquiridos ao abrigo de arrendamentos financeiros. É medido ao custo de aquisição menos a amortização acumulada e, quando aplicável, menos qualquer perda por imparidade resultante da comparação do valor líquido de cada item com o seu correspondente valor recuperável.

A depreciação é calculada sistematicamente numa base linear, aplicando os anos de vida útil estimada dos vários itens ao custo de aquisição dos bens menos o seu valor residual.

TY
000222697

CLASE 8^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Pelo menos no final de cada ano, a Entidade revê a vida útil estimada dos itens do ativo imobilizado para uso próprio, a fim de detetar alterações significativas que, caso existam, são ajustadas através do reconhecimento da taxa de depreciação na declaração de rendimentos para anos futuros, com base na nova vida útil estimada.

O custo de conservação e manutenção dos ativos tangíveis para uso próprio é reconhecido na conta de ganhos e perdas no ano em que é incorrido.

n) Ativos intangíveis

Os bens intangíveis são bens não monetários identificáveis sem aparência física. Os bens intangíveis são identificáveis quando são separáveis de outros bens porque podem ser vendidos, alugados ou alienados individualmente ou resultam de um contrato ou outro arranjo legal. Um ativo intangível é reconhecido quando, para além de cumprir a definição acima, a Entidade considera provável que os benefícios económicos fluirão para a Entidade a partir do ativo e o seu montante pode ser estimado de forma fável.

Os ativos intangíveis são inicialmente reconhecidos ao custo de aquisição ou produção e subsequentemente medidos ao custo menos, quando apropriado, a amortização acumulada e quaisquer perdas por imparidade.

Em qualquer caso, a Entidade reconhece qualquer perda por imparidade no valor contabilístico destes ativos com uma entrada de saldo na declaração de rendimentos. Os critérios de reconhecimento de perdas por imparidade nestes ativos e, quando aplicável, as recuperações de perdas por imparidade reconhecidas em anos anteriores são semelhantes aos dos ativos fixos tangíveis.

o) Ativo Tangível - Investimentos imobiliários

Esta rubrica do balanço de acompanhamento inclui terrenos, edifícios e outras estruturas detidos pela entidade como um ativo de direito de utilização para rendimentos de aluguer, valorização do capital ou uma combinação de ambos, que não se espera que sejam realizados no curso normal dos negócios e que não se destinam a uso próprio.

A propriedade de investimento é declarada ao custo de aquisição, que inclui os custos diretamente atribuíveis à transação e os necessários para a colocar em condições de funcionamento.

Os casos de alargamento ou melhoria que aumentam a rentabilidade de tais ativos são registados pelo maior valor dos mesmos. Por outro lado, os custos de manutenção e reparação que não melhoraram a sua utilização ou prolongam a sua vida útil são imputados na declaração de rendimentos do ano em que são incorridos.

V



000222698

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

A amortização é calculada com base no custo de aquisição menos o seu valor residual, utilizando o método linear de acordo com a vida útil estimada do bem.

Uma entidade avalia na data do relatório se existem indícios internos ou externos de que um ativo possa estar em imparidade, tais como descidas significativas no seu valor de mercado, provas de obsolescência e aumentos nas taxas de juro que possam afetar materialmente o montante recuperável do ativo. Se tais indicações existirem, uma entidade deve estimar o montante recuperável do bem e, independentemente disso, pelo menos anualmente. Para estes fins, o montante recuperável é o mais elevado entre o justo valor menos os custos de venda e o valor em uso.

Uma propriedade de investimento está em imparidade quando o seu valor contabilístico excede o seu valor recuperável, caso em que a imparidade é reconhecida na declaração de rendimentos reduzindo o valor contabilístico do ativo para o seu valor recuperável.

p) Provisões e passivos contingentes

As provisões são as obrigações atuais da Entidade decorrentes de eventos passados que são claramente especificadas quanto à sua natureza à data das demonstrações financeiras, mas que são incertas quanto ao seu montante ou momento, e que, quando devidas, a Entidade espera ter de abdicar de recursos que incorporem benefícios económicos para as liquidar. Tais obrigações podem surgir dos seguintes aspetos:

- i) Uma disposição legal ou contratual.
- ii) Uma obrigação implícita ou tácita, que resulta de uma expectativa válida criada pela Entidade perante terceiros relativamente à assunção de certos tipos de responsabilidades. Tais expectativas são criadas quando a Entidade aceita publicamente a responsabilidade, derivam de comportamentos passados ou de políticas Empresariais publicamente conhecidas.
- iii) A evolução quase certa da regulamentação em certos aspetos, em particular os projetos de regulamentação dos quais a Entidade não poderá fugir.

Os passivos contingentes são as possíveis obrigações da Entidade decorrentes de acontecimentos passados, cuja existência está condicionada à ocorrência ou não ocorrência de um ou mais acontecimentos futuros fora do controlo da Entidade. Os passivos contingentes incluem as obrigações atuais da Entidade cuja liquidação não é provável que resulte numa diminuição dos recursos que incorporam benefícios económicos ou cujo montante, em casos extremamente raros, não pode ser quantificado com fiabilidade suficiente.

As provisões e passivos contingentes são classificados como prováveis quando é mais provável que ocorram, possíveis quando é menos provável que ocorram do que não, e remotos quando a sua ocorrência é extremamente rara.



000222699

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

A Entidade inclui nas demonstrações financeiras todas as provisões materiais para as quais se considera mais provável que a obrigação tenha de ser liquidada. Os passivos contingentes não são reconhecidos nas contas anuais, mas são divulgados, a menos que a possibilidade de uma saída de recursos incorporando benefícios económicos seja considerada remota.

As provisões são quantificadas com base na melhor informação disponível sobre as consequências do evento que lhes deu origem e são estimadas em cada fecho contabilístico. São utilizados para cumprir as obrigações específicas pelas quais foram reconhecidos, antes da sua inversão, no todo ou em parte, quando essas obrigações deixam de existir ou diminuem.

q) Ativos não correntes detidos para venda

Ativos não correntes e grupos alienáveis de itens que tenham sido classificados como detidos para venda e que correspondam ao valor contabilístico de itens individuais, integrados num grupo de alienação ou que façam parte de uma unidade de negócio que se destinem a ser alienados (operações descontinuadas) e cuja venda seja altamente provável, nas condições em que tais ativos se encontram atualmente localizados, no prazo de um ano a partir da data a que se referem as contas anuais. Por conseguinte, a recuperação do montante transportado destes itens financeiros será provavelmente através do preço obtido na eliminação.

Os ativos imobiliários hipotecados ou recebidos em pagamento de dívidas são inicialmente reconhecidos pelo valor mais baixo entre: o valor contabilístico atualizado do ativo financeiro aplicado e o justo valor no momento da execução ou receção do ativo, menos os custos estimados de venda. O valor contabilístico do ativo financeiro aplicado é atualizado no momento da execução hipotecária, tratando o próprio imóvel executado como garantia e tendo em conta a cobertura do risco de crédito que lhe corresponde de acordo com a sua classificação no momento anterior à entrega. Para estes fins, a garantia é avaliada pelo seu valor justo descontado (menos os custos de venda) no momento da colocação. Este montante contabilizado é comparado com o montante contabilizado anteriormente e a diferença é reconhecida como um aumento das coberturas.

Por outro lado, o valor justo do ativo hipotecado é obtido através de avaliação, avaliando a necessidade de aplicar um desconto derivado das condições específicas do ativo ou da situação do mercado para estes ativos e, em qualquer caso, os custos de venda estimados pela entidade devem ser deduzidos.

V



CLASE 8^a



000222700

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Após o reconhecimento inicial, estes ativos imobiliários excluídos ou ativos imobiliários hipotecados ou recebidos em pagamento de dívidas, classificados como "Ativos não correntes e grupos alienáveis de elementos classificados como detidos para venda e os passivos incluídos em tais grupos" são avaliados pelo valor mais baixo do seu justo valor atualizado menos os custos estimados de venda e o seu valor contabilístico, e uma imparidade ou reversão da imparidade pode ser reconhecida pela diferença, se aplicável.

Os ativos não correntes e grupos alienáveis de elementos que foram classificados como detidos para venda não se amortizam enquanto permanecerem nesta categoria.

Os proveitos e ganhos resultantes da alienação de ativos não correntes e grupos para alienação classificados como detidos para venda e passivos incluídos em grupos para alienação classificados como detidos para venda, bem como as perdas por imparidade e, quando aplicável, a sua recuperação, são reconhecidos na conta "Ganhos ou perdas na alienação de ativos não correntes e grupos para alienação classificados como detidos para venda e passivos incluídos em grupos para alienação classificados como detidos para venda" na demonstração dos resultados.

Outros proveitos e ganhos relacionados com estes ativos e passivos são classificados na demonstração de resultados de acordo com a sua natureza.

As alterações no valor contabilístico dos itens incluídos em "Ativos não correntes e grupos alienáveis de itens classificados como detidos para venda" são registados com contrapartida na rubrica "Outros rendimentos abrangentes acumulados". Ativos não correntes e grupos alienados de artigos que tenham sido classificados como detidos para venda.

r) Valorização de contas em moeda estrangeira

No reconhecimento inicial, as contas a receber e a pagar denominadas em moedas estrangeiras são convertidas para a moeda funcional utilizando a taxa de câmbio à vista na data de reconhecimento, entendida como a taxa de câmbio para entrega imediata. Após o reconhecimento inicial, aplicam-se as seguintes regras para a conversão de saldos denominados em moeda estrangeira para a moeda funcional:

- (i) Os ativos e passivos de natureza monetária são traduzidos à taxa de câmbio média à vista na data das demonstrações financeiras.
- (ii) Os itens não monetários medidos a custo histórico são traduzidos à taxa de câmbio na data de aquisição.
- (iii) Os itens não monetários medidos ao justo valor são convertidos à taxa de câmbio na data em que o justo valor é determinado.



000222701

CLASE 8^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

- (iv) As receitas e despesas são convertidas à taxa de câmbio na data da transação. Contudo, uma taxa de câmbio média para o período é utilizada para todas as transações durante o período, a menos que tenha mudado significativamente. As amortizações são convertidas à taxa de câmbio aplicada ao ativo correspondente.

As diferenças cambiais resultantes da conversão de saldos devedores e credores denominadas em moedas estrangeiras são geralmente registadas na conta de resultados.

s) Demonstração dos fluxos de caixa

Na declaração de fluxo de caixa, são utilizados determinados conceitos que têm as seguintes definições:

- (i) Fluxos de caixa, que são entradas e saídas de caixa e equivalentes de caixa, definidos como investimentos de curto prazo, altamente líquidos e com baixo risco de alterações de valor.
- (ii) Atividades operacionais, que são as atividades típicas da Sociedade, e outras atividades que não podem ser classificadas como atividades de investimento ou financiamento.
- (iii) Atividades de investimento, que são a aquisição, venda ou alienação por outros meios de ativos a longo prazo e outros investimentos não incluídos em numerário e equivalentes de numerário.
- (iv) Atividades de financiamento, que são atividades que resultam em alterações na dimensão e composição do capital próprio e do passivo que não são atividades operacionais.

t) Declaração de alterações no capital próprio

A declaração de alterações no capital próprio apresentada nestas contas anuais mostra as alterações totais no capital próprio durante o ano. Esta informação é ainda dividida em duas declarações: a declaração de receitas e despesas reconhecidas e a declaração de alterações no capital próprio total. As principais características da informação contida em ambas as partes da declaração são explicadas abaixo:

TY



CLASE 8^a



000222702

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Demonstração de receitas e despesas reconhecidos

Nesta parte da demonstração de alterações no capital próprio são apresentadas as receitas e despesas geradas pelo Grupo como resultado da sua atividade durante o ano, distinguindo entre as reconhecidas como lucros ou perdas na demonstração de resultados e outras receitas e despesas reconhecidas, de acordo com a legislação em vigor, diretamente no capital próprio.

Por conseguinte, nesta demonstração é apresentado:

- (i) O resultado do exercício.
- (ii) O montante líquido das receitas e despesas reconhecidas temporariamente como ajustamentos de avaliação no capital próprio.
- (iii) O montante líquido das receitas e despesas reconhecidas definitivamente no capital próprio.
- (iv) O imposto sobre os lucros acumulados relativamente aos itens referidos em (ii) e (iii) acima.
- (v) Total das receitas e despesas reconhecidas, calculadas como a soma das letras acima referidas.

As variações nas receitas e despesas reconhecidas no capital próprio como ajustamentos de avaliação são repartidas da seguinte forma:

- i) Ganhos (perdas) de avaliação: o montante do rendimento, líquido das despesas incorridas durante o período, reconhecido diretamente no capital próprio. Os montantes reconhecidos no ano nesta rubrica ficam retidos nesta conta, mesmo que no mesmo ano sejam transferidos para a conta de ganhos e perdas, para o valor inicial de outros ativos ou passivos, ou reclassificados para outra rubrica.
- (ii) Montantes transferidos para a conta de resultados: inclui o montante dos ganhos ou perdas de avaliação previamente reconhecidos no capital próprio, embora no mesmo período, que são reconhecidos na conta de ganhos e perdas.
- (iii) Montante transferido para o valor inicial dos itens cobertos: inclui o montante dos ganhos ou perdas de avaliação previamente reconhecidos no capital próprio, mesmo que no mesmo período, que são reconhecidos no valor inicial dos ativos ou passivos como resultado de coberturas de fluxo de caixa.
- (iv) Outras reclassificações: inclui o montante das transferências efetuadas durante o ano entre itens de ajustamento da avaliação, de acordo com os critérios estabelecidos nos regulamentos em vigor.



000222703

CLASE 8.a

77
Y

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Os montantes destas rubricas são apresentados com valor bruto e o correspondente efeito fiscal é apresentado sob o título "Imposto sobre o rendimento" na declaração.

Declaração de alterações no capital próprio total

Esta parte da declaração de alterações no capital próprio apresenta todas as alterações no capital próprio, incluindo as decorrentes de alterações nas políticas contabilísticas e correções de erros. Esta declaração mostra, portanto, uma reconciliação do valor contabilístico no início e no fim do ano de todas as rubricas que compõem o capital próprio, agrupando os movimentos de acordo com a sua natureza nas seguintes contas:

- (i) Ajustamentos para alterações nas políticas contabilísticas e correção de erros: que incluem alterações no capital próprio resultantes da reexpressão retrospectiva dos saldos das demonstrações financeiras resultantes de alterações nas políticas contabilísticas ou correção de erros.
- (ii) Receita e despesas reconhecidas no ano: inclui, numa base agregada, o total dos itens registados na demonstração de receitas e despesas reconhecidas acima indicada.
- (iii) Outras alterações no capital próprio: inclui todos os outros itens reconhecidos no capital próprio, tais como aumentos ou diminuições no fundo de dotações, distribuição de resultados, transações em instrumentos de capital próprio, pagamentos em instrumentos de capital próprio, transferências entre contas de capital próprio e quaisquer outros aumentos ou diminuições no capital próprio.

12. ATENDIMENTO AO CLIENTE E BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS

Serviço ao cliente

A Ordem ECO 734/2004, de 11 de março de 2004, do Ministério da Economia estabeleceu, entre outras coisas, a obrigação dos serviços de atendimento ao cliente e dos departamentos de atendimento ao cliente das instituições financeiras de elaborar um relatório anual que explica as atividades, nos termos do artigo 17º da referida Ordem, tornando obrigatória a inclusão de um resumo deste relatório no Relatório Anual dessas instituições financeiras. Além disso, para os casos em que existe um Provedor do Cliente, o texto legal acima mencionado estabelece estas mesmas obrigações, sempre com o objetivo de clarificar as atividades realizadas durante o ano.

Durante o ano 2021, o número total de queixas/queixas ascendeu a 5.339 (4.022 em 2020). As 5.339 queixas repartem-se da seguinte forma:

- 5.339 processados pelos Serviços ao Cliente (3.778 em 2020).
- 264 processados pelo Provedor do Cliente (232 em 2020).

T
Y



000222704

CLASE 8.a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

- 1.931 - tramitadas e inadmitidas (812 em 2020).

As reclamações recebidas e admitidas para processamento ascenderam a 3.408.

As razões mais significativas para o número total de reclamações apresentadas durante 2021 foram as seguintes.

- Custos de processamento da transação.
- Discordância com a aplicação da IRPH como referência de revisão.
- Juros de mora, reembolso antecipado e taxas de empréstimo, incluindo a taxa de acordo.

É de notar que as razões acima mencionadas foram objeto de reclamações quer conjunta quer separadamente e, em alguns casos, reiteradas pelos clientes.

Em 31 de dezembro de 2021, tinham sido resolvidas 3.364 reclamações/queixas, com 44 pendentes de resolução (3.694 e 28 queixas, respetivamente, em 31 de dezembro de 2020).

De notar também que, das reclamações recebidas, 37 foram submetidas ao Departamento de Instituições do Banco de Espanha (versus 24 em 2020). Além disso, embora não constituam propriamente reclamações, foram apresentados 66 pedidos de informação ao serviço CIRBE (em 2020, foram apresentados 32 pedidos de informação ao serviço CIRBE).

Em 31 de dezembro de 2021, as reclamações/queixas foram resolvidas da seguinte forma:

- Favoráveis ao cliente: 454 (378 em 2020).
- Desfavoráveis para o cliente: 2.910 (3.316 em 2020).
- Ataques: 0.

Das reclamações resolvidas a favor do cliente, em 32 casos (37 em 2020) o cliente foi premiado com direitos económicos. Para além das reclamações processadas pelo serviço de atenção cliente e pelo provedor do cliente (SAC), foram reconhecidos direitos económicos aos clientes noutras reclamações por diversas razões, processadas diretamente pela Entidade, o que resultou num custo, no ano de 2021, de 14.573,07 euros (16.568,22 euros no ano de 2020).



000222705

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Relativamente aos critérios tidos em consideração na resolução de reclamações, estes baseiam-se principalmente nos seguintes aspetos:

- Adequação e conformidade com os regulamentos aplicáveis em vigor num determinado momento.
- Cumprimento das obrigações contratuais assumidas por cada uma das partes (clientes e entidade) ao assinar o contrato de empréstimo.
- Informação fornecida pela Entidade ao cliente, tanto na fase pré-contratual como durante a vigência do contrato.
- Conformidade com as boas práticas bancárias.
- Situação levantada pelo cliente, especialmente em caso de vulnerabilidade ou risco de exclusão devido à crise económica ou a circunstâncias imprevistas.

Assim, na resolução de reclamações, temos em conta não só factos objetivos (de acordo com a regulamentação aplicável e as boas práticas bancárias) mas também a situação pessoal comunicada pelo cliente, na tentativa de fornecer uma solução adaptada às circunstâncias específicas de cada cliente.

No que respeita a reclamações de clientes sobre dificuldades de pagamento, uma vez que o banco aderiu ao Código de Boas Práticas, os clientes são informados e respondem de acordo com este regulamento e com as boas práticas bancárias.

Além disso, é um princípio básico do SAC proteger os interesses do cliente e, em conformidade com este princípio, foram oferecidos e alcançados acordos com clientes que ficaram satisfeitos com a resposta às reclamações feitas. Do mesmo modo, nos casos em que a reclamação foi apresentada ao Departamento de Conduta das Instituições (DCE) do Banco de Espanha, as ações específicas levadas a cabo pelo SAC também tiveram como objetivo retificar as ações da instituição de acordo com e a favor dos consumidores. Como resultado, em 2021, o DCE manteve as retificações da Entidade em 6 casos, alinhando assim as ações da Sociedade com as boas práticas bancárias.

É de referir que o Departamento de Conduta de Mercado e Reclamações do Banco de Espanha aprovou os novos regulamentos do SAC, que regulam o seu funcionamento, deveres e funções, e que estão à disposição dos clientes e funcionários da UCI em todos os balcões abertos ao público, bem como no website da UCI e no Portal do Cliente Bancário do Banco de Espanha.

Por último, é de notar que o banco também recebeu reclamações legais de clientes, cujas razões mais significativas coincidem com as apresentadas ao seu departamento de serviço ao cliente. A direção da UCI considera que as disposições que foram tomadas em relação a estes procedimentos são adequadas em 31 de dezembro de 2021.

CLASE 8^a

000222706

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Branqueamento de capitais

Conformidade Regulamentar e Prevenção do Branqueamento de Capitais.

Durante o exercício financeiro de 2021, a Sociedade continuou a controlar o cumprimento das suas atividades de combate ao branqueamento de capitais, incluindo a venda de bens imóveis, no âmbito da Lei 10/2010 sobre a Prevenção do Branqueamento de Capitais e respetivo Regulamento, a fim de controlar o seu risco reputacional e operacional.

Do ponto de vista geral da função Compliance, em termos de regulamentos, ética, boa governança corporativa e gestão de reclamações, as adaptações e monitorização necessárias continuaram a ser realizadas para manter os bons resultados no número e tratamento das reclamações, e para estabelecer políticas internas que estabeleçam critérios éticos e atenuem o risco de incumprimento dos regulamentos no desempenho da atividade. Estas políticas estão à disposição dos colaboradores e são estabelecidas nos seguintes documentos e procedimentos: Código de Ética, Procedimento de Alerta Ético (whistle-blowing), Manual de Prevenção do Branqueamento de Capitais, Catálogo de operações com risco de branqueamento de capitais nas instituições de crédito e na atividade imobiliária, Catálogo de boas e más práticas em financiamento e atividade imobiliária, Manual de Prevenção de Riscos Criminais, Política de Proteção dos Interesses do Cliente, Política Anti-Corrupção e Política de Ofertas. Durante o ano 2021, foram incorporados o "Guia de normas de conduta com clientes em falta" e a Política sobre relações com autoridades e administrações públicas e a Política sobre conflitos de interesse. Além disso, durante este exercício financeiro de 2021, foram realizadas as seguintes ações de formação na área do Compliance (Risco Criminal, Prevenção do Branqueamento de Capitais, Proteção de Dados, Sancções e Apreensões Internacionais, Direito da Concorrência, Formação Anti-corrupção, Validação e monitorização de produtos, Publicidade de produtos e serviços bancários, e Volcker) e foram realizadas ações de divulgação interna sobre conteúdos relacionados com o Compliance.

No que respeita ao mecanismo de prevenção do branqueamento de capitais, as principais áreas de trabalho têm sido as seguintes:

- Acompanhamento das medidas destinadas a melhorar a identificação e conhecimento do cliente final, tanto na atividade de financiamento como na atividade de venda de imóveis (KYC), no conhecimento do fornecedor (KYS) e no conhecimento do intermediário (KYI). Implementação do Código de Conduta do Fornecedor.
- Monitorização do sistema de gestão de alertas de operações potencialmente suspeitas de branqueamento de capitais, tanto na área de financiamento como na área de vendas imobiliárias, sem prejuízo da análise posterior detalhada de cada expediente.



000222707

CLASE 8^a

W
Y

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

- Durante 2021, foram analisados um total de 1.564 alertas em Espanha (720 em 2020), dos quais 15 foram comunicados à OCI e 4 à SEPBLAC (5 e 2 respetivamente em 2020). Na Grécia, foram analisados 9 alertas durante 2021 (14 em 2020), dos quais nenhum foi comunicado à Autoridade Reguladora local (nenhum em 2020). Em Portugal, foram analisados 367 alertas (226 em 2020), dos quais nenhum foi comunicado à Autoridade Reguladora local (1 em 2020).
- Acompanhamento contínuo. Para além dos alertas acima mencionados, as operações de empréstimo em Espanha foram continuamente monitorizadas durante 2021. Foram monitorizados 178.542 clientes e 257 alertas de acompanhamento contínuo foram analisados.
- Formação dos colaboradores da Sociedade e das novas incorporações na prevenção do branqueamento de capitais.
- Revisão do sistema de prevenção do branqueamento de capitais por um Perito Externo, em conformidade com as disposições da Lei 10/2010.
- Verificação interna do sistema anti branqueamento de capitais pelo Departamento de Auditoria Interna da UCI.

Em relação à prevenção do risco criminal das pessoas coletivas (Corporate Penal), durante o ano de 2020 foi revista a disposição implementada e foi dada formação a todo o pessoal (a fim de proporcionar uma divulgação adequada sobre esta matéria) e foram monitorizados os processos definidos para prevenir este risco, em conformidade com as disposições do Manual de Prevenção do Risco Criminal e do Código de Ética.

8. RISCO DE CRÉDITO

Introdução

O Conselho de Administração, como órgão supremo de gestão, estabelece e supervisiona o cumprimento da política de risco do Grupo. O Conselho de Administração determina os limites operacionais e a delegação de poderes para riscos de crédito, riscos de mercado e riscos estruturais.

V



CLASE 8.^a



000222708

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Um dos pilares em que se baseia a atividade de uma instituição financeira é a gestão adequada do risco. O seu controlo é a garantia da persistência do negócio ao longo do tempo. Os principais objetivos prosseguidos na gestão do risco são:

- Otimizar a relação entre o risco assumido e a rentabilidade.
- Adaptar os requisitos de capital aos riscos assumidos pelo Grupo. É da maior importância para o Grupo estabelecer um plano de capital que garanta a solvência a longo prazo, para que o seu modelo de negócio e perfil de risco não sejam comprometidos.

Na UCI, a gestão do risco é efetuada de acordo com a origem do risco. Devido ao próprio negócio do grupo, é importante de distinguir entre:

- Risco de Crédito (onde os riscos de crédito com clientes estão concentrados, mais de 90% do risco total).
- Risco de mercado.
- Risco operacional.

Todas elas são tratadas e mitigadas com todas as técnicas atualmente disponíveis.

A Sociedade criou esquemas de gestão de acordo com as necessidades decorrentes dos diferentes tipos de risco. A compreensão da gestão do risco como um processo contínuo levou à criação de processos de gestão para cada risco, com instrumentos de medição para serem administrados, avaliados e monitorizados, bem como a definição dos circuitos e procedimentos adequados, que se refletem nos manuais de gestão ou nos Comités de Crédito ou de Recuperação.

De seguida, estão agrupados por rubricas os assuntos que, de forma mais significativa, distinguem a gestão e controlo de risco na Sociedade.

GESTÃO DO RISCO DE CRÉDITO

Organização interna

O Conselho de Administração delegou no Comité Delegado de Risco de Crédito, composto pelo Presidente e pelo Diretor Executivo, a decisão sobre as transações que, dependendo do perfil, não tenham sido delegadas a outros níveis executivos. O Conselho estabeleceu que o Comité Delegado de Risco de Crédito pode decidir sobre transações de qualquer montante.

A nível executivo dentro da Direção de Risco, o Centro de Autorização Nacional (CAN) é o órgão responsável pela decisão de todos os dossiers.



000222709

CLASE 8^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

A fim de ter uma base de dados consolidada, coerente e sólida, a Sociedade optou por centralizar o processo de codificação, evitando assim o aparecimento de múltiplos critérios de interpretação dos dados a codificar. Uma das principais consequências desta organização é a adequação das bases de dados ao modelo de scoring. A codificação de dados é realizada pela equipa de codificação que reporta diretamente ao Gestor de Risco.

Para assegurar a qualidade da codificação, a C.A.N. e a equipa de codificação estão sujeitas a um controlo regular pelo Departamento de Políticas e Métodos e pela Auditoria Interna.

A maioria das decisões são tomadas de forma centralizada no C.A.N.

Os analistas de risco da C.A.N. decidem sobre as operações com base nos seus poderes. Os que excedam estes últimos são submetidos para decisão ao Comité C.A.N. ou ao Comité de Risco, conforme o caso.

Numa base mensal, a atividade realizada pela área é revista do ponto de vista da produtividade da equipa, da qualidade das decisões, dos níveis de risco assumidos e das taxas de transformação, a fim de respeitar as normas estabelecidas.

Para além da C.A.N., existem outros departamentos que esboçam a estrutura organizacional da Gestão de Riscos na UCI.

O Departamento de Políticas e Métodos, que reporta ao Departamento de Gestão de Riscos, é responsável pela definição e implementação das políticas e procedimentos a seguir na criação, processamento e decisão sobre um empréstimo. É também responsável pela formação, supervisão e controlo da correta aplicação de políticas e procedimentos, tanto nas nossas agências como na C.A.N..

O Departamento de Gestores, integrado neste mesmo departamento, tem como missão o acompanhamento, controlo e animação da rede de agências administrativas com as quais trabalhamos. São também responsáveis pela correta aplicação da nossa política de seleção do ponto de vista da segurança jurídica das operações.

E, finalmente, o Departamento de Avaliação fica encarregue de supervisionar a atividade que as Sociedades de avaliação nos entregam, dando um apoio decisivo nas operações que requerem um parecer técnico.

A qualidade dos processos de montagem, análise e decisão dos processos, bem como os correspondentes aos Departamentos de Gestores e Avaliações, obteve a certificação em Espanha pela AENOR quanto ao cumprimento da Norma espanhola UNE-EN ISO 9001:2008 no mês de março de 2003, e que aplica também a toda a rede comercial. As auditorias de acompanhamento são realizadas anualmente. A certificação é renovada de três em três anos, com a última renovação a ter lugar em 2020.



00022710

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Controlo dos colaboradores externos

Na UCI, o controlo de risco está presente em todas as fases do processo de tratamento de um ficheiro e não só afeta as unidades de gestão internas, mas também inclui as tarefas que são delegadas aos nossos colaboradores externos.

Deste modo, foi estabelecido, por um lado, que a rede de escritórios administrativos está informatizada com os nossos sistemas centrais e verticalmente integrada no nosso sistema de gestão.

É de notar que na UCI, os gestores administrativos não só desempenham tarefas puramente administrativas, mas também são procuradores da UCI e são responsáveis pela correta gestão legal das operações, estando encarregados dos seguintes processos, entre outros: pesquisa e análise das informações do registo, preparação e execução da assinatura atuando como representantes e procuradores da Sociedade, apresentação das escrituras nos registos correspondentes, cancelamento de quaisquer encargos anteriores à nossa hipoteca que possam aparecer no registo, garantia da primeira posição da hipoteca, liquidação dos impostos, liquidação da provisão de fundos feita aos nossos clientes, e remissão das escrituras para o arquivo uma vez efetuados todos os controlos adequados, a fim de garantir os níveis de risco estabelecidos.

É importante notar que em grande medida o sucesso do seu trabalho depende dos processos de controlo estabelecidos nos sistemas de gestão que a UCI tem desenvolvido para esta atividade.

Além disso, o processo de avaliação está também sujeito ao controlo e supervisão dos sistemas, sem afetar a liberdade total das empresas de avaliação na determinação do valor das garantias.

A interligação dos respetivos sistemas informáticos permite estabelecer controlos de qualidade automáticos que vão além da verificação de um valor tributável mínimo exigido. Entre outros, a relocalização, a adaptação do imóvel à procura, as despesas comunitárias, a necessidade de renovações, o regime a que está sujeito, a possível presença de terceiros com direitos preferenciais, etc., são controlados.

Qualquer anomalia implica o encaminhamento do processo para a C.A.N. para uma nova decisão na qual os fatores de risco destacados na avaliação são avaliados.

Modelo de scoring e custo do risco

Desde a criação da UCI, uma das preocupações mais constantes tem sido a de modelar o comportamento da carteira de empréstimos. Em 2015, foi lançada em Espanha a oitava versão do modelo de pontuação de crédito construído sobre um histórico de acontecimentos homogêneos desde 1999.

Este modelo, mais granular em escala do que os anteriores, permite discriminar entre diferentes categorias de clientes em termos de comportamento homogêneo de pagamento, antecipando a sua probabilidade de incumprimento.



000222711

CLASE 8^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

O scoring é uma parte integrante dos parâmetros de seleção para aceitar um determinado risco.

A fim de completar a visão do risco associado aos dossiers, foi desenvolvido um modelo do custo do risco previsto que permite quantificar a perda esperada de um dossier de acordo com a scoring e a percentagem de financiamento em relação ao valor da garantia.

Este custo do risco é incluído no modelo de preços de tal forma que as condições financeiras a atribuir a um ficheiro podem ser geridas individualmente de acordo com o seu risco.

Em Portugal, foi implementada a quinta versão do sistema de scoring específico para o negócio de particulares em Portugal, construída com base na experiência do comportamento real de pagamento dos clientes da UCI desde o seu inicio, foi implementada em 2020. Portugal representava 7% das exposições de crédito da UCI, S.A., E.F.C. no final de 2008, 10,9% no final de 2020 e 11,2% no final de 2021.

Com o objetivo de ter medidas antecipadas de risco de crédito por UCI, estão disponíveis três elementos básicos: a perda esperada, a probabilidade de incumprimento e a severidade.

A perda esperada em termos percentuais em relação à exposição ao risco é formulada da seguinte forma:

$$\boxed{\text{Perdas esperadas \%}} = \boxed{\text{Probabilidade de incumprimento \%}} \times \boxed{\text{Severidade \%}}$$

Por outro lado, o capital económico, para além de depender dos mesmos componentes da perda esperada, depende também de outros elementos, tais como o nível de confiança tomado como referência, bem como correlações ou o grau de diversificação das carteiras.

- Probabilidade de incumprimento: o incumprimento é definido como um atraso no pagamento de uma obrigação de mais de 90 dias, o que está de acordo com o documento de Basileia II. O horizonte para o cálculo desta probabilidade é de três anos. Deve-se notar que quanto maior for a parcela, menor é a probabilidade de incumprimento. As bases históricas desenvolvidas são utilizadas para estudar como esta probabilidade varia em função das pontuações atribuídas por pontuação e outros possíveis eixos relevantes (por exemplo, a idade da transação).



000222712

CLASE 8^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

- Severidade: é definida como a estimativa antecipada das perdas de crédito finais em caso de incumprimento. A sua complementaridade é a taxa de recuperação, que pode ser calculada como a diferença entre 100% e a severidade. Para além da eficácia do próprio processo de recuperação, os elementos que a afetam são o tipo de produto envolvido e as garantias associadas à operação (hipoteca ou seguro de crédito no caso de UCI). Para ter estimativas da severidade, é necessário ter bases de dados históricas e homogéneas para analisar o resultado dos procedimentos de recuperação de acordo com diferentes critérios de segmentação. Neste sentido, foi concluído o desenvolvimento da base de dados para a análise histórica das recuperações das UCI em Espanha, de acordo com os intervalos de scoring do cliente. A informação recolhida remonta a 1993 em Espanha. Em Portugal, o mesmo processo tem sido realizado, utilizando dados gerados a partir de 2004.

Perdas esperadas: Durante o exercício financeiro de 2021, as estimativas de perdas esperadas foram ajustadas de acordo com intervalos e scoring, e foram disponibilizadas novas informações das bases de dados de riscos históricos, onde todas as informações de exposição ao risco estão a ser integradas juntamente com a sua probabilidade de incumprimento e severidade repartidas por carteiras. A perda esperada na carteira de novos empréstimos hipotecários gerados em Espanha em 2021 é de 10 pb (8 pb em 2020).

Risco de Concentração

A UCI, S.A., E.F.C. monitoriza continuamente o grau de concentração das várias carteiras de risco de crédito sob as dimensões mais relevantes: áreas geográficas, sectores económicos e grupos de clientes. O Conselho de Administração estabelece políticas de risco e revê limites de exposição aprovados para a gestão adequada do grau de concentração.

Dado o sector de atividade hipotecária do Grupo, a atividade de crédito está dispersa pelas Comunidades Autónomas espanholas e regiões portuguesas (através de empréstimos formalizados pela Sucursal nesse país), com o maior grau de concentração nas transações que envolvem risco do promotor em Espanha, onde o risco formalizado pode ser superior a um milhão de euros, um valor que não é significativo.

A Sociedade, UCI, S.A., E.F.C., está sujeita à regulamentação do Banco de Espanha sobre grandes exposições, que são as que excedem 10% do capital elegível. Em conformidade com os regulamentos em vigor, e contidos na Circular 3/08, nenhuma exposição individual, incluindo todos os tipos de risco de crédito, deve exceder 25% do capital do Grupo. A partir de 31 de dezembro de 2021 e 2020, não existe risco acima dos limiares indicados.

As políticas estabelecidas para a alienação de bens imobiliários executados ou bens recebidos em pagamento de dívidas incluem a comercialização dos bens através de profissionais do sector imobiliário. A estratégia da entidade para cada um destes ativos não correntes para venda pode incluir trabalhos de melhoramento ou remodelação, em colaboração com os profissionais responsáveis pela sua comercialização. O objetivo das estratégias é otimizar o momento e o preço de alienação destes ativos, em conformidade com a evolução do mercado imobiliário.



000222713

CLASE 8.³

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

A concentração de riscos por atividade e área geográfica da entidade em 31 de dezembro de 2021 é a seguinte:

CONCENTRAÇÃO DE RISCOS POR ATIVIDADE E ÁREA GEOGRÁFICO (Valor contabilístico)	TOTAL 31.12.2021	Espanha	Restantes países da Europa	América
ATIVIDADE TOTAL				
1. Instituições de crédito	110.448	106.824	3.624	-
2. Administrações Públicas	-	-	-	-
3. Outras instituições financeiras	366.274	366.274	-	-
4. Sociedades não financeiras e Sociedades em nome individual	26.410	26.410	-	-
4.1 Construção e desenvolvimento imobiliário	10.670	10.670	-	-
4.2 Construção de obras civis	-	-	-	-
4.3 Outros fins	-	-	-	-
4.3.1 Grandes Sociedades	-	-	-	-
4.3.2 PME e empresários em nome individual	15.740	15.740	-	-
5. Outras famílias e ISFLSF	10.359.627	8.983.088	1.376.540	-
5.1 Habitação	10.359.529	8.892.988	1.376.540	-
5.2 Consumo	-	-	-	-
5.3 Outros fins	97	97	97	-
TOTAL	10.862.757	9.482.593	1.380.164	-

A concentração de riscos por atividade e área geográfica da entidade em 31 de dezembro de 2020 era a seguinte:

CONCENTRAÇÃO DE RISCOS POR ATIVIDADE E ÁREA GEOGRÁFICO (Valor em libras)	TOTAL 31.12.2020	Espanha	Restantes países da Europa	América
ATIVIDADE TOTAL (*)				
1. Instituições de crédito	155.486	151.836	3.650	-
2. Administrações Públicas	-	-	-	-
3. Outras instituições financeiras	393.866	393.866	-	-
4. Sociedades não financeiras e Sociedades em nome individual	385.907	385.907	-	-
4.1 Construção e desenvolvimento imobiliário	12.111	12.111	-	-
4.2 Construção de obras civis	-	-	-	-
4.3 Outros fins	-	-	-	-
4.3.1 Grandes Sociedades	-	-	-	-
4.3.2 PME e empresários em nome individual	373.796	373.796	-	-
5. Outras famílias e ISFLSF	10.253.856	8.874.538	1.378.320	-
5.1 Habitação	10.252.752	8.874.432	1.378.320	-
5.2 Consumo	-	-	-	-
5.3 Outros fins	103	103	-	-
TOTAL	11.188.114	9.806.144	1.381.970	-

(*) Note-se que os saldos foram atualizados a partir daqueles formulados no exercício de 2020 (ver Nota 2.1)

CLASE 8.¹

000222714

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Mitigação do risco de crédito

O Comité de Auditoria e a Direção de Auditoria Interna têm entre as suas funções assegurar que as políticas, métodos e procedimentos de controlo de risco sejam adequadamente cumpridos, assegurando que sejam adequados, efetivamente implementados e regularmente revistos.

Nas auditorias internas das políticas de risco, analisamos a capacidade de pagamento do cliente e a abordagem a um melhor perfil de cliente, analisando se a atribuição de crédito está em conformidade com as políticas internas do Grupo UCI, as orientações estabelecidas pelo Conselho de Administração, o cumprimento da avaliação de solvência baseada nas orientações da ABE (Autoridade Bancária Europeia), as circulares do Banco de Espanha e quaisquer outros regulamentos que possam ser aplicáveis.

Reestruturação e política de refinanciamento

O Grupo UCI, como parte de uma política de crédito e recuperação responsável, estabeleceu uma política Empresarial que se refere às operações em que o cliente apresentou, ou se espera que apresente, dificuldades no cumprimento das suas obrigações de pagamento nos termos contratuais atuais e, por este motivo, pode ser aconselhável modificar temporariamente a operação atual ou mesmo formalizar uma nova operação.

Esta política é aplicável aos países em que a UCI opera e a todos os clientes, adaptada às necessidades e normas locais e sujeita ao cumprimento de qualquer regulamentação local aplicável. Os seus princípios incluem:

As soluções propostas ao cliente devem ser utilizadas adequadamente, sem que a sua utilização prejudique o reconhecimento dos não pagos.

A solução deve concentrar-se na recuperação de todos os montantes devidos, reconhecendo o mais rapidamente possível os montantes que, conforme o caso, sejam considerados irrecuperáveis. Atrasar o reconhecimento imediato das perdas seria contrário às boas práticas de gestão.

A reestruturação será concebida a partir de uma perspetiva de gestão integrada do cliente.

No caso de o cliente ter mais do que uma operação com a UCI, é necessário prestar atenção aos seguintes aspectos:

- O risco do cliente será avaliado como um todo, independentemente da situação de cada empréstimo individual.
- Se possível, todas as operações serão agrupadas e fornecidas com o mais alto nível de garantia possível.



000222715

CLASE 8.a

F

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

- A determinação dos encargos mensais será ajustada aos reembolsos mensais de todos os empréstimos. Além disso, todos os rendimentos consolidáveis do agregado familiar serão somados para assegurar que a taxa de esforço seja tão proporcional quanto possível.
- A solução proposta implicará geralmente o cancelamento de todos os indesejáveis disponíveis.

Uma operacão pode ser reestruturada várias vezes (concatenacão).

As reestruturações sucessivas são geralmente condicionadas pelo comportamento correto de pagamento do cliente anterior, ou, se devido a mudanças nas circunstâncias pessoais/trabalho/económicas for suficientemente provado que o incumprimento se deve a estas, com base na nova situação do cliente.

A reestruturação ou refinanciamento não deve conduzir a um aumento do risco com o cliente.

- A solução proposta não deve envolver o fornecimento de financiamento adicional ao cliente, nem deve ser utilizada para financiar outras dívidas, nem deve ser utilizada como um instrumento de venda cruzada.
- Nas operações de refinanciamento, pode ser admitido um aumento do montante necessário para fazer face aos custos de formalização quando se demonstrar que o montante proposto pode ser pago, ou quando forem prestadas novas garantias.
- A reestruturação para refinanciamento deve incluir sempre a manutenção das garantias existentes e, se possível, a sua melhoria e/ou alargamento da cobertura que proporcionam. Novas garantias, fianças ou colaterais não só servirão como mitigantes da severidade, como também poderão reduzir a probabilidade de incumprimento.

Condicão de pagamento de juros ordinários

As prestações a fixar na operação de reestruturação devem geralmente cobrir, no mínimo, os juros ordinários da operação. Os períodos de carência de juros devem ser adequadamente justificados com base no risco da operação.

Precauções a tomar nas reestruturações e refinanciamentos

- Ao avaliar a adequação da solução proposta, é necessário assegurar que os resultados da solução proposta superem aqueles que seriam esperados se a dívida não fosse renegociada.
- A análise das garantias e dos possíveis desenvolvimentos futuros é um elemento particularmente relevante na avaliação das operações de reestruturação e refinanciamento.
- Evitar que a possibilidade de uma solução incentive a falta de pagamento.



000222716

CLASE 8.
CORREO MÁS

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

- Se os produtos de reestruturação e refinanciamento da dívida proporcionarem condições mais vantajosas para o cliente do que as operações normais, existe um certo risco de que o cliente veja uma vantagem no incumprimento das suas obrigações. Por conseguinte, a política e os produtos da UCI são concebidos para evitar transmitir ao cliente que o não cumprimento das obrigações é recompensado.
- A aplicação de critérios rigorosos e seletivos é particularmente relevante em espetáculos de massas e/ou públicos.

Rastreabilidade das operações

- Os sistemas precisam de manter registos das transações que foram objeto de reestruturação, a fim de as identificar como casos em que o cliente encontrou dificuldades. Todos os dados de origem que possam ser posteriormente necessários devem ser tidos em conta.
- Os sistemas identificam as operações cuja origem tenha sido um processo de reestruturação ou refinanciamento, a fim de as diferenciar adequadamente das que têm origem num processo de admissão normal e de poder fazer uma análise diferenciada de ambos os tipos de operações.
- A Entidade mantém um registo da relação entre as transações originais e as novas transações, caso existam, permitindo-lhe determinar a distribuição da dívida entre as diferentes transações originadas.

A reestruturação ou refinanciamento não deve conduzir a uma melhoria da classificação enquanto não houver uma experiência satisfatória do cliente.

- As atualizações na classificação podem ser aplicadas desde que tenha sido mantida uma relação mínima com o cliente para garantir que temos uma compreensão razoável da nova situação.
- Esta relação deve ser suficientemente satisfatória e deve mostrar uma melhoria aceitável na capacidade de pagamento do cliente.

As operações de reestruturação ou refinanciamento na categoria de risco normal devem permanecer identificadas como tal até à sua conclusão se as condições definidas no parágrafo 100 do Anexo IX da Circular 4/2017 não forem cumpridas.

- Concluiu-se, após uma análise exaustiva do património e da situação financeira do titular, que as dificuldades financeiras não são previsíveis.
- Decorreu um período mínimo de dois anos desde a data da formalização da operação de refinanciamento ou reestruturação, ou, se mais tarde, desde a data da reclassificação da categoria de risco duvidoso.



000222717

CLASE 8^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

- O titular pagou o capital e juros acumulados a partir da data em que a operação de refinanciamento ou reestruturação foi formalizada ou, se mais tarde, a partir da data de reclassificação de estatuto duvidoso. Além disso, será necessário fazê-lo:
 - O titular pagou através de pagamentos regulares um valor igual a todos os montantes (capital e juros) que eram devidos à data da operação de refinanciamento ou reestruturação, ou que foram anulados em resultado do refinanciamento ou reestruturação, ou
 - foram verificados outros critérios objetivos que demonstram a capacidade de pagamento do titular, sempre que tal seja mais adequado, tendo em conta a natureza das transações.

Portanto, a existência de cláusulas contratuais que atrasam o reembolso, tais como períodos de carência para o capital, significará que a operação permanecerá identificada como uma operação de refinanciamento, refinaciada ou reestruturada até que os critérios descritos neste ponto sejam cumpridos.

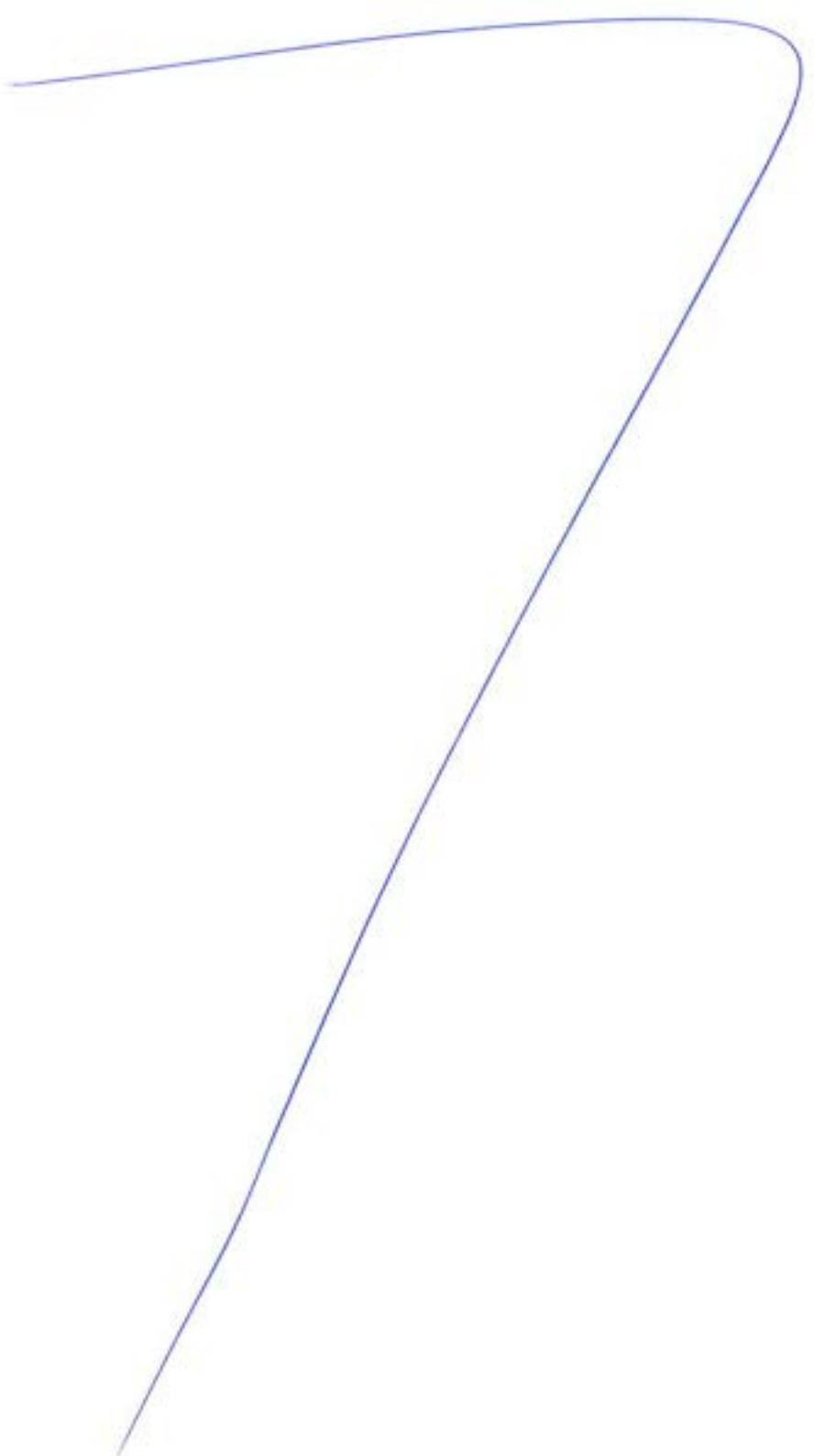
- O titular não tem outras transações com montantes em atraso superiores a 30 dias no final do período experimental.

Portanto, quando todos os requisitos acima referidos forem cumpridos, as transações deixarão de ser identificadas nas demonstrações financeiras como transações de refinanciamento, refinaciadas ou reestruturadas, sem prejuízo de as informações sobre as alterações efetuadas às transações serem devidamente registadas nas bases de dados da instituição, em aplicação do princípio da rastreabilidade, e comunicadas à Central de Responsabilidades de Crédito.

Informações quantitativas exigidas pela Circular 6/2012 do Banco de Espanha

As políticas e procedimentos de gestão do risco de crédito da Entidade asseguram que os mutuários são acompanhados de perto e que são tomadas disposições quando há provas de deterioração da sua solvabilidade. Por conseguinte, a Entidade estabelece as provisões necessárias para perdas com empréstimos para as operações em que a situação do seu mutuário o exija antes da formalização das operações de reestruturação/refinanciamento, que devem ser entendidas como tal:

- Operação de refinanciamento: uma operação utilizada por razões económicas ou jurídicas relacionadas com dificuldades financeiras (atuais ou previsíveis) do titular para cancelar uma ou mais operações concedidas, pela própria instituição ou por outras entidades do seu grupo, ao titular ou a uma ou mais Sociedades do seu grupo económico, ou em que tais operações são total ou parcialmente atualizadas com pagamentos, a fim de facilitar aos titulares das operações canceladas ou refinanciadas o reembolso da sua dívida (capital e juros), por não poderem, ou não se esperar que possam, satisfazer as suas condições no tempo e na forma.





000222718

+ Y

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

- Operação refinaciada: uma operação que é total ou parcialmente atualizada como resultado de uma operação de refinanciamento levada a cabo pela instituição.
- Transação reestruturada: os termos financeiros de uma transação são modificados por razões económicas ou legais relacionadas com as dificuldades atuais ou previsíveis do titular, a fim de facilitar o reembolso da dívida (capital e juros) porque o titular é incapaz, ou espera-se que seja incapaz, de cumprir esses termos atempadamente, mesmo que tal modificação estivesse prevista no contrato. Em qualquer caso, as transações são consideradas reestruturadas se as suas condições forem modificadas para alongar o seu prazo de vencimento, variar a tabela de amortização para reduzir o montante das prestações a curto prazo ou reduzir a sua frequência, ou estabelecer ou alongar o período de carência para o capital, juros ou ambos, a menos que se possa provar que as condições são modificadas por razões que não as dificuldades financeiras dos titulares e são semelhantes às que seriam aplicadas por outras instituições no mercado para riscos semelhantes.

Se uma transação for classificada numa determinada categoria de risco, a operação de refinanciamento não conduz a uma melhoria na classificação do risco da transação. As operações refinanciadas são inicialmente classificadas de acordo com as suas características, principalmente as dificuldades financeiras do mutuário e a existência de certas cláusulas, tais como longos períodos de carência. Como regra geral, a Entidade classifica os refinanciamentos e reestruturações com risco normal sob vigilância especial, a menos que satisfaçam os critérios de classificação como duvidosos. Além disso, a Entidade presume que existe uma reestruturação ou refinanciamento nas seguintes circunstâncias:

- Quando todos ou parte dos pagamentos da transação modificada tiverem sido vencidos há mais de 30 dias (sem serem classificados como risco duvidoso) pelo menos uma vez nos três meses anteriores à modificação, ou teriam sido vencidos há mais de 30 dias sem tal modificação.
- Quando, simultaneamente com a concessão de financiamento adicional, ou em algum momento no futuro, o titular tiver efetuado pagamentos de capital ou de juros sobre outra operação, cujo pagamento de capital ou de juros esteja atrasado total ou parcialmente por mais de 30 dias pelo menos uma vez nos três meses anteriores ao seu refinanciamento.
- Quando a utilização de cláusulas implícitas de reestruturação ou refinanciamento é aprovada com devedores que têm montantes devidos durante 30 dias ou que estariam 30 dias atrasados se tais cláusulas não fossem exercidas.



CLASE 8.^a



000222719

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Estes tipos de transações são especificamente identificados no sistema de informação de uma forma que permite uma classificação e controlo contabilístico adequados.

As operações classificadas nesta categoria podem ser reclassificadas para risco normal se as razões para a sua classificação como risco normal sob vigilância especial desaparecerem.

As respetivas coberturas em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 são as seguintes:

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO
SOCIEDAD UNIPERSONAL

RELATÓRIO DO EXERCÍCIO FINDO EM
31 DE DEZEMBRO DE 2021



CLASE 8.^a

000222720



000222720

TOTAL (Milhares de euros)					
Garantía hipotecaria imobiliaria completa	Restantes garantias reais		Sem garantia real	Impairiada ou acumuladas de perdas	Montante máximo dos juros de garantía que podem ser tidos em conta
Número de operações	Valor bruto	Número de operações	Valor bruto	Número de operações	Montante máximo dos juros de garantía que podem ser tidos em conta
1 - Instituciones de crédito	-	-	-	-	-
2 - Administraciones Públicas	-	-	-	-	-
3 - Otras sociedades financieras e empresariales individuais (atividade empresarial financeira)	-	-	-	-	-
4 - Sociedades não financeiras e Sociedades em nome individual (atividade Empresarial não financeira)	4 692	-	-	-	340
Dos quais: Financiamento para a construção e promoção de bens imobiliários (incluindo tenencia)	4 692	-	-	-	340
5 - Resto das lares	20.668 2.420.423	-	-	711 18.438	264.143 2.130.890
Total	20.672 2.421.115	-	-	711 18.438	264.483 2.130.890

2021 Dos Quais: DIVIDOSOS (Milhares de euros)					
Garantía hipotecaria imobiliaria completa	Restantes garantias reais		Sem garantia real	Impairiada ou acumuladas de perdas	Montante máximo dos juros de garantía que podem ser tidos em conta
Número de operações	Valor bruto	Número de operações	Valor bruto	Número de operações	Montante máximo dos juros de garantía que podem ser tidos em conta
1 - Instituciones de crédito	-	-	-	-	-
2 - Administraciones Públicas	-	-	-	-	-
3 - Otras sociedades financieras e empresariales individuais (atividade empresarial financeira)	-	-	-	-	-
4 - Sociedades não financeiras e Sociedades em nome individual (atividade Empresarial não financeira)	4 692	-	-	-	340
Dos quais: Financiamento para a construção e promoção de bens imobiliários (incluindo tenencia)	4 692	-	-	-	340
5 - Resto das lares	11.429 1.381.748	-	-	379 10.110	239.537 1.168.021
Total	11.433 1.382.440	-	-	379 10.110	239.877 1.168.354



TIMOR
DEL ESTE

CLASE 8.^a

IMPRESO OFICIAL



000222721

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO
SOCIEDAD UNIPERSONAL.

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Garantia hipotecária imobiliária completa	2020(*)				Imparidade acumulada ou perdas acumuladas do justo valor devido ao risco de crédito	Montante máximo das juros de garantia que podem ser tidos em conta
	Total (Milhares de euros)	Restantes garantias reais	Sem garantia real	Valor bruto		
Número de operações	Valor bruto	Número de operações	Número de operações	Valor bruto		
1 - Instituições de crédito	-	-	-	-	-	-
2 - Administrações Públicas	-	-	-	-	-	-
3 - Outras sociedades financeiras e empresários individuais (atividade empresarial financeira)	-	-	-	-	-	-
4 - Sociedades não financeiras e Sociedades em nome individual (atividade Empresarial não financeira)	5	1.061	-	-	537	333
5 - Dos quais: Financiamento para a construção e promoção de bens imobiliários (incluindo terrenos)	5	1.061	-	-	537	333
6 - Resto das lareas	22.933	2.694.508	-	883	21.609	3.071.895
Total	22.938	2.695.569	-	883	21.609	3.071.895



TIMBRE
DEL ESTADO



000222722

CLASE 8.^a

000222722

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO
SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Dossiê: Dividido (Milhares de euros)					
Garantia hipotecária imobiliária completa		Restantes garantias reais		Sem garantia real	
Número de operações	Valor bruto	Número de operações	Valor bruto	Número de operações	Valor bruto
1 - Instituições de crédito	-	-	-	-	-
2 - Administrações Públicas	-	-	-	-	-
3 - Outras sociedades financeiras e empresas individuais (atividade empresarial financeira)	-	-	-	-	-
4 - Sociedades não financeiras e Sociedades sem nome individual (atividade Empresarial não financeira)	5 1.061	-	-	-	537 333
5 - Dossiê: Financiamento para a construção e promoção de bens imobiliários (incluindo termos)	5 1.061	-	-	-	537 333
5 - Resto dos lares	16.058 2.013.603	-	-	606 15.768	347.256 761.705
Total	16.063 2.014.664	-	-	606 15.768	347.793 762.038

(*) De notar que os saldos foram atualizados respeito aos formulados em 2020 (Ver Nota 2.1)

V



000222723

CLASE 8.³

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

O montante das transações que, na sequência de refinanciamento ou reestruturação, foram classificadas como duvidosas no exercício financeiro de 2021 e no exercício financeiro de 2020 é o seguinte

SALDOS PENDENTES DE REFINANCIAMENTOS E REESTRUTURAÇÕES 31.12.2021					TOTAL			
	Garantia hipotecária imobiliária completa		Restantes garantias reais					
Nº oper.	Valor bruto	Nº oper.	Valor bruto	Nº oper.	Valor bruto	Nº oper.	Valor bruto	
Habitação	1.980	223.548	-	-	60	1.465	2.040	225.013
Dos quais: empréstimos garantidos por ativos imobiliário residencial	1.980	223.548	-	-	60	1.465	2.040	225.013
Sociedades não financeiras	5	1.061	-	-	-	-	5	1.061
Dos quais: PMEs	5	1.061	-	-	-	-	5	1.061
Total	1.985	224.609	-	-	60	1.465	2.045	226.074

SALDOS PENDENTES DE REFINANCIAMENTOS E REESTRUTURAÇÕES 31.12.2020					TOTAL			
	Garantia hipotecária imobiliária completa		Restantes garantias reais					
Nº oper.	Valor bruto	Nº oper.	Valor bruto	Nº oper.	Valor bruto	Nº oper.	Valor bruto	
Habitação	4.018	509.165	-	-	156	3.207	4.174	512.372
Dos quais: empréstimos garantidos por ativos imobiliário residencial	4.018	509.165	-	-	156	3.207	4.174	512.372
Sociedades não financeiras	2	178	-	-	-	-	2	178
Dos quais: PMEs	2	178	-	-	-	-	2	178
Total	4.020	509.343	-	-	156	3.207	4.176	512.550

O financiamento total concedido aos clientes em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, discriminado por contrapartidas, é o seguinte:

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021



DISTRIBUIÇÃO DE EMPRESTIMOS AOS CLIENTE POR ACTIVIDADE
 (Valor contabilístico) a 31.12.2021

	TOTAL	Dos quais: Garantia imobiliária	Dos quais: Resto de garanias reais	Crédito com garantia real. Loan to value (valor do empréstimo atualizado)			
				LTV<=40 %	40%< LTV<=80 %	80%< LTV<=100%	LTV>100%
1 Administrações Públicas	-	-	-	-	-	-	-
2 Outras instituições financeiras	52.625	-	-	-	-	-	-
3 Sociedades não financeiras e empresas em nome individual	26.410	10.669	-	287	2.223	319	327
3.1 Construção e desenvolvimento imobiliário	10.670	10.669	-	287	2.223	310	327
3.2 Construção de obras civis	-	-	-	-	-	-	-
3.3 Outros fins	15.740	-	-	-	-	-	-
3.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-	-	-	-
3.3.2 PMEs e empresas em nome individual	15.740	-	-	-	-	-	-
4 Resto dos lares e das ISFLSH	10.359.627	10.207.714	-	1.802.402	2.782.330	2.850.023	1.819.233
4.1 Habitação	10.359.529	10.207.714	-	1.802.402	2.782.330	2.850.023	1.819.233
4.2 Consumo	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Outros fins	98	-	-	-	-	-	-
TOTAL	10.438.652	10.218.383	-	1.802.689	2.784.553	2.850.332	1.819.560
NOTAS							
Obras refinanciadas, refinanciadas e reestruturadas (Net)	2.175.070	2.175.070	-	149.273	379.510	551.103	484.852
							610.332



CLASE B.^a



UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

DISTRIBUIÇÃO DE EMPRÉSTIMOS AOS CLIENTE POR ACTIVIDADE
 (Valor contabilístico) a 31.12.2021

		Crédito com garantia real. Loan to value (valor do empréstimo atualizado)							
		Dos quais: Resto de garantias reais		40%< LTV<=60 %		60%< LTV<=80 %		80%< LTV<=100 %	
	TOTAL			LTV<=40 %	40%< LTV<=60 %	60%< LTV<=80 %	80%< LTV<=100 %		
1 Administrações Públicas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Outras instituições financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 Sociedades não financeiras e empresas em nome individual	385.906	11.935	-	344	2.487	525	3.109	5.470	
3.1 Construção e desenvolvimento imobiliário	12.110	11.935	-	344	2.487	525	3.109	5.470	
3.2 Construção de obras civis	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3 Outros fins	373.796	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.2 PMEs e empresas em nome individual	373.796	-	-	-	-	-	-	-	-
4 Resto dos lances e das ISFLSH	10.253.008	10.163.639	-	1.456.465	2.693.466	2.866.028	1.978.282	1.169.198	
4.1 Habitação	10.252.733	10.163.439	-	1.456.465	2.693.466	2.866.028	1.978.282	1.169.198	
4.2 Consumo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Outros fins	105	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	10.638.914	10.175.374		1.456.810	2.695.953	2.866.453	1.981.391	1.174.668	
NOTAS									
Operações refinanciadas, refinanciadas e restruturadas (Net)	2.308.646	2.308.646		123.663	356.460	554.755	536.120	727.608	

(*) De notar que os saldos foram atualizados respeito aos formulados em 2020 (Ver Nota 2.1)



000222726

CLASE 8.a

T
V

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

12. GESTÃO DO RISCO DE MERCADO

A Sociedade, UCI, S.A., E.F.C., opera na área dos mercados e tesouraria, os riscos de mercado que afetam os ativos ou passivos geridos. O Conselho de Administração estabelece os limites delegados numa base regular e verifica a sua correta implementação. São também estabelecidos limites de perdas e outras medidas de controlo. A gestão dos limites é efetuada com uma vasta gama de indicadores e sinais de alerta destinados a antecipar e monitorizar os riscos de taxa de juro e liquidez.

A UCI, S.A., E.F.C. gere os riscos de mercado e de tesouraria que afetam os ativos ou passivos sob gestão nos mercados e na área de tesouraria. O Conselho de Administração fixa periodicamente os limites delegados e verifica a sua correta aplicação. São também estabelecidos limites de perdas e outras medidas de controlo. A gestão dos limites é efetuada com uma vasta gama de indicadores e sistemas de alerta destinados a antecipar e monitorizar adequadamente os riscos de taxa de juro e liquidez.

Diferença de taxas de juro de ativos e passivos

A análise do diferencial de taxas de juro trata dos desajustamentos entre os prazos de reavaliação de ativos e passivos geridos, e permite detetar concentrações de risco de taxa de juro nos diferentes prazos de vencimento.

A sensibilidade da margem de juro líquida mede o impacto de uma mudança na curva da taxa de juro no desempenho do desvio da taxa de juro para um determinado prazo.

A principal rubrica do ativo sensível à taxa de juro diz respeito à carteira de clientes no balanço, da qual 75,93% é à taxa variável (79,90% em 31 de dezembro de 2020), 14,81% à taxa mista (11,52% em 31 de dezembro de 2020), com um primeiro período à taxa fixa e depois revisões à taxa variável, e 9,26% estritamente à taxa fixa % (8,58% em 31 de dezembro de 2020).

Dentro dos empréstimos a taxa variável, 82,81% (82,50% em 31 de dezembro de 2020) têm a sua taxa revista semestralmente e 17,19% (17,50% em 31 de dezembro de 2020) anualmente.

A gestão do risco das taxas de juro tem um duplo objetivo: reduzir o impacto das flutuações das taxas de juro nos rendimentos líquidos de juros e proteger o valor económico do Grupo. Para este fim, são utilizados instrumentos financeiros tais como valores mobiliários garantidos por ativos (Espanha) ou acordos de numerário com acionistas (Espanha, Portugal e Grécia) e derivados financeiros (swaps de taxas de juro ou call money swaps).



000222727

CLASE II

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

A UCI realiza análises de sensibilidade da margem de juro líquida às variações da taxa de juro, que são analisadas num Comité que se reúne regularmente. Esta sensibilidade é condicionada pelos desajustes de vencimento e de taxa de juro entre rubricas do balanço, ou rubricas extrapatrimoniais com veículos de titularização com fins especiais, que representam um desajustamento de fluxos de caixa para a instituição. Os investimentos são geridos através de coberturas para manter estas sensibilidades dentro do intervalo de objetivo estabelecido pelos Comités. As medidas utilizadas pela UCI para controlar o risco de taxa de juro são a diferença entre as taxas de juro e as sensibilidades da margem financeira da carteira gerida.

Risco de Liquidez

A gestão e controlo do risco de liquidez visa assegurar o cumprimento dos compromissos de pagamento nas melhores condições possíveis para o Grupo UCI nos vários países em que opera.

O risco de liquidez está associado à capacidade do Grupo de financiar os seus compromissos a preços de mercado razoáveis e de levar a cabo os seus planos de negócios com fontes de financiamento estáveis. A medida utilizada para monitorizar o risco de liquidez é o Gap de liquidez, que fornece informações sobre entradas e saídas de dinheiro contratuais ao longo da vida dos empréstimos.

Para mitigar o risco de liquidez, a UCI tem, desde o inicio, uma política recorrente de explorar os mercados de capitais através da titularização dos seus ativos de crédito. Assim, os detentores dos títulos garantidos por ativos colocados nos mercados de capitais cobrem a liquidez destas transações até ao seu vencimento. Desde 1994, a UCI emitiu 28 fundos de titularização em Espanha (26 fundos emitidos em 31 de dezembro de 2020) num montante agregado inicial de aproximadamente 19.218 milhões de EUR (18.257 milhões de EUR em 31 de dezembro de 2020), na sua maioria colocados nos mercados de capitais, incluindo as emissões de RMBS Prado I para Prado IX e a primeira emissão de obrigações verdes de Portugal com RMBS Green Belém 1, todas no montante de 4.418 milhões de EUR (3.450 milhões de EUR em 31 de dezembro de 2020), representando 4.581 milhões de EUR (4.996 milhões de EUR em 31 de dezembro de 2021). 4.418 milhões (3.450 milhões de euros em 31 de dezembro de 2020), que em dezembro de 2021 representavam 4.581 milhões de euros (4.996 milhões de euros em 31 de dezembro de 2020) ou 47,8% do saldo global gerido em Espanha financiado até à maturidade pelos mercados de capitais (50,88% em 2020).

Em 2008, a UCI prosseguiu com a sua primeira operação de auto-titulação. UCI 18, onde a UCI subscreveu todas as obrigações que financiavam a carteira de empréstimos hipotecários, em particular aquelas com a classificação AAA mais elevada que eram elegíveis para operações de liquidez com o BCE. Em 18 de junho de 2018, as unidades hipotecárias foram compradas e vendidas e o Fundo foi subsequentemente extinto.

Mais recentemente, em 15 de junho de 2020, 15 de setembro de 2021 e 15 de dezembro de 2021 respetivamente, foi tomada a decisão de adquirir as participações hipotecárias e posteriormente proceder à extinção dos Fundos Prado I, Prado II e Prado III.



000222728

TY

CLASE II

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Como consequência da necessidade de ter dois ratings com um grau mínimo de "A" de duas agências de notação diferentes para ser elegível para operações de liquidez do BCE, a maioria dos títulos garantidos por ativos perderam este estatuto. No entanto, Prado IV (série A), V (série A), VI (série A), VII (série A), VIII (série A) e IX (série A) bem como as séries A e B de Belém 1 são ativos elegíveis.

Para o resto dos ativos do balanço, a UCI gere o refinanciamento com linhas de tesouraria com os seus dois acionistas de referência: BNP Paribas e Banco de Santander; a sucursal da UCI em Portugal é financiada diretamente pela sua sociedade-mãe em Espanha.

O gap de liquidez considera a classificação do capital em dívida dos ativos e passivos financeiros por datas de vencimento, tomando como referência os períodos remanescentes entre a data a que se refere e as suas datas contratuais de vencimento. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o gap de liquidez é o segui



000222729

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

ACTIVO:	31.12.2021	Até 1 mês	Entre 1 e 3 Meses	Entre 3 e 12 Meses	Entre 1 e 3 Anos	Entre 3 e 5 Anos	Mais de 5 Anos	TOTAL
Caixa		2						2
Outros depósitos à ordem	110.445							110.445
Ativos financeiros não destinados a negociação availables obrigatoriamente ao justo valor através de resultados								
Ativos financeiros ao custo amortizado	41.770	92.583	457.313	1.562.300	9.708	1.670.809	303.940	313.648
Empréstimos e adiantamentos							6.916.088	10.740.863
Total Ativo	152.217	92.583	457.313	1.572.008	1.670.809	303.940	11.164.959	
PASSIVOS:								
Depósitos de instituições de créditos	887.511	2.455.851	3.653.040	206.225	36.389	30.181	7.269.197	
Depósitos aos clientes - Participações emitidas	19.416	74.891	399.420	399.419	2.425.641	3.328.496		
Passivos Subordinadas	9.708						80.000	141.220
Outras passivos Financeiros	1.220						1.599	3.795
Total passivo	898.444	2.475.293	3.727.957	666.811	436.781	2.537.421	10.742.708	
Diferença Ativos menos Passivo	(746.227)	(2.382.710)	(3.270.644)	905.198	1.234.028	4.682.607	422.251	

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021



ACTIVO:	Até 1 mês	Entre 1 e 3 Meses	Entre 3 e 12 Meses	Entre 1 e 3 Anos	Entre 3 e 5 Anos	Mais de 5 Anos	TOTAL.
Caixa	2						2
Outros depósitos à ordem	155.484						155.484
Ativos financeiros não destinados à negociação avaliados obrigatoriamente ao justo valor através de resultados		80.238	9.708				
Ativos financeiros ao custo amortizado	37.144	80.098	386.585	1.416.038	1.485.757	7.617.397	11.023.019
Emprestimos e adiantamentos							
Total Ativo	192.630	80.098	466.823	1.425.747	1.485.757	7.921.337	11.572.391
PASSIVOS:							
Depósitos de instituições de créditos	2.249.798	2.729.800	1.930.658	260.684	165.503	35.429	7.371.860
Depósitos aos clientes - Participações emitidas	10.750	21.500	82.929	442.289	442.289	2.685.984	3.685.741
Passivos Subordinadas	266						141.324
Outras passivos financeiros	5	26	150	99	30	2.867	3.177
Total passivo	2.260.807	2.761.326	2.013.737	703.072	607.822	2.865.338	11.202.101
Diferença Ativos menos passivo	(2.068.177)	(2.671.228)	(1.546.194)	722.675	877.935	5.055.998	370.289

✓ A

T
Y



000222731

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

A taxa de juro média anual aplicada aos empréstimos e adiantamentos aos clientes foi de 1,99% em 2021 e 2,05% em 2020, excluindo "ajustamentos de avaliação". Além disso, a taxa de juro média anual suportada pela Sociedade em 2021 e 2020 foi de 0,103% e 0,246% respetivamente.

9. OUTROS RISCOS DE MERCADO: GESTÃO DO RISCO OPERACIONAL

A UCI está a acompanhar de perto a evolução dos regulamentos de risco, com base nos acordos de Basileia II aprovados em junho de 2004 e está a fazer progressos no seu projeto de identificação, mitigação, gestão e quantificação do risco operacional. A este respeito, como parte do projeto de certificação de qualidade global ISO 9001:2000, prosseguimos com a informatização de todos os eventos e incidentes de risco de todos os tipos, criando uma base de dados que nos permitirá modelar e quantificar o nível de risco operacional presente em todas as áreas de negócio e de apoio no futuro.

A análise das perdas recolhidas na base de dados de perdas e incidentes permitiu a introdução de melhorias nos controlos e procedimentos com resultados imediatos na redução das perdas derivadas do risco operacional.

A parametrização das diferentes tipologias de risco operacional pode ser classificada de acordo com a seguinte matriz:

<u>Origem</u>	
• Processos	Erros operacionais, erro humano
• Fraudes e atividades	Atos de natureza criminosa, atividades não autorizadas internas não autorizadas
• Tecnologia	Falhas informáticas, de aplicação ou de tecnologia de comunicação
• Recursos Humanos	Falhas na política de recursos humanos, saúde e segurança no trabalho, etc...
• Práticas comerciais	Defeitos do produto e más práticas na venda.
• Catástrofes	Acontecimentos (naturais, accidentais ou provocados)
• Fornecedores	não cumprimento dos serviços contratados



000222732

CLASSE 8.a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

16. NUMERÁRIO, SALDOS EM NUMERÁRIO NOS BANCOS CENTRAIS E OUTROS DEPÓSITOS À ORDEM

A composição do saldo do capítulo "Numerário, saldos em numerário nos bancos centrais e outros depósitos à ordem" é apresentada a seguir:

	31.12.21	31.12.20
Numerário	2	2
Outros depósitos à ordem	110.445	155.484
	110.447	155.486

O montante total deste item devido ao vencimento do prazo residual é considerado à ordem.

A rubrica "Outros depósitos à ordem" inclui juros vencidos sobre depósitos no montante de 73 milhares euros em 31 de dezembro de 2021 (22 milhares euros credores em 31 de dezembro de 2020).

17. ATIVOS FINANCEIROS AO CUSTO AMORTIZADO

A repartição do saldo desta rubrica é apresentada abaixo, de acordo com o tipo e estatuto das transações, o sector de atividade do mutuário, a área geográfica de residência e o tipo de taxa de juro das transações, ambos em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

V



000222733

CLASE a.a



UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

	31.12.21	31.12.20 (*)
Por tipo e situação de crédito:		
Outros empréstimos a prazo	9.034.699	8.850.772
Ativos duvidosos	1.706.164	2.172.247
	10.740.863	11.023.019
Por sector de atividade da parte acreditada:		
Outros setores residentes	8.992.459	9.359.916
Não-residentes	1.748.404	1.663.103
	10.740.863	11.023.019
Por zona geográfica:		
Espanha	9.354.904	9.644.699
Resto da União Europeia	1.385.959	1.378.320
	10.740.863	11.023.019
Por modo de taxa de juro:		
Financiamento sem juros	-	-
Financiamento com juros	10.740.863	11.023.019
	10.740.863	11.023.019
Ajustamentos por avaliação		
Correções de valor por imparidade de ativas	(362.847)	(432.848)
Ajustamentos por juros acumulados	13.124	22.338
Ajustamentos de avaliação das comissões	47.522	26.233
	10.438.662	10.638.742

(*) Note-se que os saldos foram atualizados a partir dos formulados em 2020 (ver Nota 2.1).

CLASE 8^a

000222734

T
Y

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

O valor contabilístico registado no quadro acima, excluindo a parte correspondente a "Outros ajustamentos de avaliação" para perdas por imparidade em ativos e ajustamentos de avaliação para comissões, representa o nível máximo de exposição da Sociedade ao risco de crédito em relação aos instrumentos financeiros incluídos.

O detalhe do saldo dos empréstimos e adiantamentos aos clientes é o seguinte:

	31.12.21	31.12.20 (*)
Empréstimos com garantia real residentes	7.318.210	6.942.646
Crédito garantido não-residentes	1.648.123	1.535.758
Empréstimos duvidosos	1.706.164	2.170.171
Outros empréstimos a prazo	68.366	374.026
Empréstimos à ordem e diversos	-	418
	10.740.863	11.023.019

(*) Note-se que os saldos foram atualizados a partir dos saldos formulados em 2020 (ver Nota 2.1).

O saldo das contas "Empréstimos com garantia real residentes" e "Crédito garantido não-residentes" representa o risco não vencido dos empréstimos concedidos que são garantidos por hipotecas a favor da Sociedade.

O saldo da conta "Outros empréstimos a prazo" representa o risco não vencido de empréstimos concedidos que não são garantidos por hipotecas a favor da Sociedade.

A repartição dos Empréstimos e adiantamentos aos clientes por prazo residual em 31.12.21 e 31.12.20, em milhares de euros, é a seguinte:

	31.12.21	31.12.20
Até 1 mês	41.770	37.144
Entre 1 e 3 meses	92.583	80.098
Entre 3 e 12 meses	457.313	386.585
Entre 1 e 3 anos	1.562.300	1.416.038
Entre 3 e 5 anos	1.670.809	1.485.757
Mais de 5 anos	6.916.088	7.617.397
	10.740.863	11.023.019



000222735

CLASE 8^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Segue-se a distribuição do movimento da exposição bruta por fase de imparidade dos créditos sobre clientes registados nas rubricas "Ativos financeiros ao custo amortizado" da Circular 4/2017 para o exercício financeiro de 2021 e o exercício financeiro de 2020, sem ter em conta os ajustamentos de avaliação correspondentes aos juros e comissões acumulados:

	Milhares de euros			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
Saldo no início do exercício de 2021	8.184.315	666.457	2.172.247	11.023.019
Movimentos				
Transferências:				
Para a Stage 2 a partir da Stage 1	(258.910)	258.910		
Para a Stage 3 a partir da Stage 1	(28.212)	-	28.212	
Para a Stage 1 a partir da Stage 2	102.868	(102.868)		
Para a Stage 3 a partir da Stage 2		(234.049)	234.049	
Para a Stage 1 a partir da Stage 3	4.795	-	(4.795)	
Para a Stage 2 a partir da Stage 3		554.732	(554.732)	
Variação líquida dos ativos financeiros	(70.524)	(42.815)	(88.899)	(202.238)
Falidos			(79.918)	(79.918)
Diferenças cambiais e outros movimentos				
Saldo no final do exercício financeiro de 2021	7.934.332	1.100.367	1.706.164	10.740.863

	Milhares de euros			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
Saldo no início do exercício de 2020	8.207.946	1.011.572	1.873.683	11.093.201
Movimentos				
Transferências:				
Para a Stage 2 a partir da Stage 1	(400.693)	400.693		
Para a Stage 3 a partir da Stage 1	(49.319)	-	49.319	
Para a Stage 1 a partir da Stage 2	200.768	(200.768)		
Para a Stage 3 a partir da Stage 2		(544.299)	544.299	
Para a Stage 1 a partir da Stage 3	3.804	-	(3.804)	
Para a Stage 2 a partir da Stage 3		164.164	(164.164)	
Variação líquida dos ativos financeiros	221.809	(164.905)	(80.991)	(24.087)
Falidos			(46.095)	(46.095)
Diferenças cambiais e outros movimentos				
Saldo no final do exercício financeiro de 2020	8.184.315	666.457	2.172.247	11.023.019

(*) Note-se que os saldos foram atualizados a partir dos formulados em 2020 (ver Nota 2.1).



000222736

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Durante 2021 e 2020, a Sociedade calculou as provisões correspondentes sobre empréstimos não rentáveis garantidos por bens imóveis, tendo em conta o valor descontado das garantias, e de acordo com o modelo de risco de crédito baseado na estimativa do risco de crédito considerando a perda esperada.

Além disso, os administradores da Sociedade, em conformidade com o ponto 4 da Disposição Transitória primeira da Circular 4/2017, atualizaram as avaliações de referência de todas as garantias reais e ativos hipotecados ou recebidos em pagamento de dívidas que exigem taxas individuais completas, em conformidade com a Ordem ECO 805/2003 de 27 de março, nos termos do disposto nos pontos 78 a 85 e 166 do Anexo 9 da Circular 4/2017.

Ativos financeiros amortizados

Segue-se um detalhe, em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, classificado por segmento, dos ativos que foram considerados individualmente amortizados com base na análise individual de cada um deles (não inclui, portanto, o detalhe dos ativos financeiros amortizados com base num processo coletivo de avaliação das perdas possíveis):

	milhares de euros	
	31.12.21	31.12.20 (*)
Particulares:		
Garantias reais		
Hipoteca	1.683.435	2.144.921
Títulos	-	-
Outros	-	-
Sem garantia	12.616	17.258
Promotores:		
Garantias reais	-	-
Hipoteca	10.113	10.068
Total	1.706.164	2.172.247

(*) Note-se que os saldos foram atualizados a partir dos saldos formulados em 2020 (ver Nota 2.1).

Medidas adotadas Risco de crédito Covid-19 em relação aos clientes

A Sociedade tomou medidas durante o ano 2020 para facilitar o pagamento dos clientes mais afetados pela Covid-19, concedendo tanto moratórias públicas de acordo com os Decretos-Lei Real 8/2020 e 11/2020, como moratórias privadas.



000222737

CLASE II

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Os montantes das moratórias (atuais e terminadas) tanto públicas como privadas (setoriais) concedidas pela Sociedade, bem como o número de clientes de ambas as medidas no final de 2021 e 2020 são os seguintes:

31.12.2021 Moratórias Públicas				31.12.2021 Moratória Privada			
Em vigor (milhões de euros)	Finalizadas (milhões de euros)	Total	Nº clientes	Em vigor (milhões de euros)	Finalizadas (milhões de euros)	Total	Nº de clientes
5		429	4.130		583	597	5.761

31.12.2020 Moratórias Públicas				31.12.2020 Moratória Privada			
Em vigor (milhões de euros)	Finalizadas (milhões de euros)	Total	Nº clientes	Vigentes (milhões de euros)	Finalizadas (milhões de euros)	Total	Nº de clientes
517		655	5.069	586		609	4.890

Na nota 14 estão detalhados os vencimentos das rubricas que compõem os saldos destas contas nos balanços que as acompanham. Além disso, as taxas aplicáveis aos ativos remunerados estão também detalhadas na Nota 14. O rendimento gerado por estes ativos durante 2021 e 2020 é divulgado na Nota 33.

Amortização de imparidades

O movimento no saldo das provisões para perdas por imparidade em ativos incluídos no saldo de "Ativos Financeiros a Custo Amortizado - Empréstimos e Adiantamentos - Cliente" é apresentado abaixo:

	Perdas por imparidade (milhares de euros)			
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Balanços a 1 de janeiro de 2021 (*)	(12.904)	(21.749)	(398.195)	(432.848)
Provisões cobradas ao rendimento do ano	(17.994)	(58.903)	(104.272)	(181.169)
Recuperações de provisões creditadas aos lucros e perdas	21.729	43.891	117.282	182.902
Dotações líquidas para o ano	3.735	(15.012)	13.010	1.733
Das quais:				
Determinado individualmente	-	-	-	-
Determinado coletivamente	3.735	(15.012)	13.010	1.733
Aplicação	203	532	67.533	68.268
Saldos em 31 de dezembro de 2021	(8.966)	(36.229)	(317.652)	(362.847)



000222738

CLASE II

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

	Perdas por imparidade (milhares de euros)			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
Balanços em 1 de janeiro de 2020 (*)	(10.642)	(35.167)	(334.629)	(380.438)
Dotações cobradas a resultados do exercício	(14.751)	(33.754)	(201.705)	(250.210)
Recuperações de dotações creditadas em resultados	12.344	46.399	92.784	151.527
Dotações líquidas para o ano	(2.407)	12.645	(108.921)	(98.683)
Das quais:				
Determinadas individualmente	-	-	-	-
Determinadas coletivamente	(2.407)	12.645	(108.921)	(98.683)
Aplicação	145	773	46.355	46.273
Balanços em 31 de dezembro de 2020	(12.904)	(21.749)	(398.195)	(432.848)

(*) Note-se que os saldos foram atualizados a partir dos saldos formulados em 2020 (ver Nota 2.1).

A alteração da rubrica amortizações líquidas por dívidas incobráveis e outros movimentos deve-se principalmente à venda da carteira de dívidas incobráveis que a Sociedade realizou em 2020 e à transferência para perdas de juros e comissões geradas com vencimentos superiores a 90 dias associados a contratos em incumprimento.

Na conta de resultados, "Imparidade dos ativos ao custo amortizado" para uma reversão líquida de 3.780 milhares de euros em 31 de dezembro de 2021 e uma provisão líquida de 97.378 mil euros em 31 de dezembro de 2020, incluindo o efeito líquido das dotações e recuperações de provisões para riscos de crédito no montante de 1.733 milhares de euros em 31 de dezembro de 2021 e uma dotação de 86.631 mil euros em 31 de dezembro de 2020, bem como 2.047 milhares euros correspondentes a recuperações de créditos duvidosos em 31 de dezembro de 2021 e 1.305 milhares euros em 31 de dezembro de 2020.

O movimento do montante bruto da provisão para perdas de crédito sobre créditos a clientes registado na rubrica Ativos financeiros ao custo amortizado da Circular 4/2019 do Banco de Espanha para o exercício financeiro de 2021 e o exercício financeiro de 2020 é apresentado abaixo:



000222739

CLASE A.A.

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

	Milhões de euros			Total
	Fase 1	Fase 2	Fase 3	
Saldo no início do exercício financeiro de 2021	12.904	21.749	398.195	432.848
Transferências:				
Para o Stage 2 a partir do Stage 1	(2.199)	4.376	-	2.177
Para o Stage 3 a partir do Stage 1	(351)	-	2.944	2.593
Para o Stage 1 a partir do Stage 2	808	(2.915)	-	(2.107)
Para o Stage 3 a partir do Stage 2	8	(9.331)	14.534	5.203
Para o Stage 1 a partir do Stage 3	-	-	(676)	(668)
Para o Stage 2 a partir do Stage 3	-	23.361	(42.507)	(19.146)
Alteração líquida na exposição e alterações no risco de crédito (*)	(2.204)	(1.011)	(56.890)	(60.106)
Dividas incobráveis	-	-	2.047	2.047
Diferenças cambiais e outros movimentos	-	-	-	-
Balanço no final do ano 2021	8.966	36.229	317.652	362.847

	Milhões de euros			Total
	Fase 1	Fase 2	Fase 3	
Equilíbrio no início do exercício 2020	10.642	35.167	334.629	380.438
Transferências:				
Para o Stage 2 a partir do Stage 1	(938)	5.845	-	4.906
Para o Stage 3 a partir do Stage 1	(369)	-	4.515	4.146
Para o Stage 1 a partir do Stage 2	2.171	(5.657)	-	(3.485)
Para o Stage 3 a partir do Stage 2	-	(19.621)	43.294	23.473
Para o Stage 1 a partir do Stage 3	27	-	(350)	(323)
Para o Stage 2 a partir do Stage 3	-	6.487	(13.354)	(6.867)
Alteração líquida na exposição e alterações no risco de crédito (*)	1.373	(273)	28.156	29.255
Dividas incobráveis	-	-	1.305	1.305
Diferenças cambiais e outros movimentos	-	-	-	-
Saldo final no final do exercício financeiro de 2020	12.904	21.749	398.195	432.848

Durante o exercício de 2021, a Sociedade refinanciou ou renegociou dívidas pendentes de clientes (ver Nota 13).

Ativos financeiros vencidos e sem imparidade

Segue-se um detalhe dos ativos financeiros vencidos e não considerados em imparidade pela entidade em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, classificados por tipo de instrumento financeiro:



000222740

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

	milhares de euros	
	31.12.21	31.12.20
Por tipo de contrapartida	417	417
Administrações públicas	-	-
Outros sectores residentes	417	417
Outros sectores não residentes	-	-
Total	417	417

Risco de crédito com construção e desenvolvimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os financiamentos para construção e promoção imobiliária ascendiam a 16.043 milhares euros e 17.483 milhares euros, respetivamente, dos quais 10.113 milhares euros e 10.590 milhares euros eram ativos depreciados, respetivamente.

Os números acima correspondem a financiamentos concedidos para fins de construção e desenvolvimento imobiliário. Consequentemente, e de acordo com as instruções do Banco de Espanha, o CNAE do devedor não foi tido em conta. Isto implica, por exemplo, que se o devedor for: (a) uma Sociedade imobiliária, mas o financiamento concedido for para um fim diferente da construção ou desenvolvimento imobiliário, não está incluído nestes quadros, e (b) uma Sociedade cuja atividade principal não seja a construção ou desenvolvimento imobiliário, mas o crédito seja para o financiamento de bens imobiliários para desenvolvimento imobiliário, está incluído nestes quadros.

As informações quantitativas sobre o risco imobiliário em 31 de dezembro de 2021 são as seguintes, em milhares de euros:

	Montante bruto	Excesso sobre o valor de garantia	Coberturas específicas
Risco de crédito	16.043	8.243	5.373
Dos quais não rentável	10.113	5.211	5.198
Dos quais duvidosos subjetivos	-	-	-
Dos quais normais	5.930	3.032	175
Pró-memória	-	-	-
Fundo geral de cobertura	-	-	-
Dívidas incobráveis	-	-	-



TIMBRE
DEL ESTADO



CLASE 8^a

000222741

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

As informações quantitativas sobre o risco imobiliário em 31 de dezembro de 2020 eram as seguintes, em milhares de euros:

	Montante bruto	Excesso sobre o valor garantia	Coberturas específicas
Riscos de crédito	17.483	7.577	5.704
Dos quais não rentável	10.590	4.967	5.512
Dos quais duvidosos subjetivos	-	-	-
Dos quais normais	7.747	2.610	192
Pró-memória	-	-	-
Fundo geral de cobertura	-	-	-
Dividas incobráveis			

No quadro abaixo está feita uma repartição do risco de crédito imobiliário por tipo de garantia:

	31.12.2021	31.12.2020
Sem garantia específica	-	-
Com garantia hipotecária	16.043	17.483
Edifícios-habitação concluídos	12.987	14.601
Edifícios acabados -restantes	-	-
Edifícios em construção-habitação	424	250
Edifícios em construção-resto	-	-
Terrenos urbanizados	2.632	2.632

Risco da carteira hipotecária de retalho

As informações quantitativas relativas ao risco da carteira bruta de retalho em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 são as seguintes:
2020 é o seguinte:

	31.12.2021	31.12.2020 (*)
Crédito para a aquisição de habitação	10.656.454	10.630.761
Sem garantia hipotecária	68.227	73.278
Dos quais: duvidosos	12.616	17.258
Com garantia hipotecária	10.588.227	10.557.484
Dos quais: duvidosos	1.683.435	2.142.846

(*) Note-se que os saldos foram atualizados em comparação com os saldos formulados em 2020 (ver Nota 2.1).



000222742

CLASE 8.,

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Os intervalos de loan to value (LTV: valor do crédito/avaliação atualizada) para a carteira de hipotecas a retalho em 31 de dezembro de 2021 são as seguintes:

	LTV<=40%	40%<LTV<=60%	60%<LTV<=80%	60%<LTV<=100%	LTV>100%	TOTAL
Crédito para a compra de habitações. Com garantia hipotecária	1.803.588	2.790.142	2.880.106	1.893.753	1.220.638	10.588.227
Dos quais: Empréstimo duvidoso para a compra duvidosa de casa. Com garantia hipotecária	72.408	184.505	338.413	363.269	724.839	1.683.435

Os intervalos de loan to value (LTV) da carteira de hipotecas a retalho em 31 de dezembro de 2020 eram os seguintes:

	LTV <=40%	40%<LTV<=60%	60%<LTV<=80%	80%<LTV<=100%	LTV>100%	TOTAL
Crédito para a compra de habitações. Com garantia hipotecária	1.455.078	2.690.818	2.892.680	2.060.222	1.458.684	10.557.484
Dos quais: Empréstimo duvidoso para a compra duvidosa de casa. Com garantia hipotecária	77.991	233.277	427.730	498.147	905.698	2.142.846

Ativos de dívidas incobráveis

Em 31 de dezembro de 2021, o montante total de "Ativos de dívidas incobráveis" ascende a 591,363 milhões de euros (590,666 milhões de euros em 31 de dezembro de 2020).

Operações de titularização

A 31 de dezembro não há ativos titularizados antes de 1 de janeiro de 2004 que teriam sido não reconhecidos, uma vez que o Fundo UCI 9 foi cancelado em março de 2021 (101.793 milhares euros a 31 de dezembro de 2021).

Em março de 2021 e dezembro de 2021, foi exercida a step-up call dos fundos de titularização Prado II e Prado III, respetivamente, resultando no seu cancelamento antecipado.

Em setembro de 2021, foi realizado o clean-up call da UCI 10, resultando no seu cancelamento antecipado.

Por outro lado, em maio de 2021, foi criado o Fundo de Titularização Prado VIII por um montante de 480 milhões de euros, dos quais a UCI EFC detém todas as obrigações das tranches B e C e parte das obrigações da tranche A, num total de 48 milhões de euros. Além disso, a Sociedade concedeu um empréstimo subordinado de 11 milhões de euros ao fundo.

✓



000222743



CLASE a.a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Além disso, em outubro de 2021, foi criado o Fundo de Titularização Prado IX por um montante de 488 milhões de euros, dos quais a UCI EFC detém todas as obrigações da tranche B e C e parte da tranche A, num montante total de 63,4 milhões de euros. Além disso, a Sociedade concedeu ao fundo um empréstimo subordinado de 10,5 milhões de euros.

Em abril de 2020, o Fundo de Titularização Verde "Belém 1" foi criado na sucursal portuguesa por um montante de 392 milhões de euros, dos quais a sucursal portuguesa detém todas as obrigações da tranche C no montante de 35,2 milhões de euros. A Sociedade também adquiriu parte da tranche B por 25,5 milhões de euros.

Além disso, em novembro de 2020, foi criado o Fundo de Titularização Prado VII por um montante de 515 milhões de euros, dos quais a Sociedade detém todas as obrigações da tranche B e C e parte da tranche A por um montante total de 108,1 milhões de euros. A Sociedade também concedeu ao fundo um empréstimo subordinado de 11,1 milhões de euros.

Por outro lado, em junho de 2020, foi exercida a convocação do Fundo de Titularização Prado I, o que levou ao cancelamento antecipado do Fundo de Titularização.

Segue-se um pormenor dos saldos registados nos balanços em 31 de dezembro de 2021 e 2020 associados a operações de titularização, em que a Entidade reteve riscos e benefícios substanciais:

:



000222744

CLASE 8^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

	31.12.2021	31.12.2020
Fundo de Titularização de Ativos UCI 10	+	78.256
Fundo de Titularização de Ativos UCI 11	116.562	133.427
Fundo de Titularização de Ativos UCI 12	169.411	195.963
Fundo de Titularização de Ativos da UCI 14	315.236	368.249
Fundo de Titularização de Ativos UCI 15	390.773	444.423
Fundo de Titularização de Ativos UCI 16	532.410	604.167
Fundo de Titularização de Ativos UCI 17	471.463	526.820
Fundo de Titularização de Ativos Prado II	+	373.601
Fundo de Titularização de Ativos Prado III	+	312.209
Fundo de Titularização de Ativos Prado IV	278.335	309.933
Fundo de Titularização de Ativos Prado V	300.319	330.699
Fundo de Titularização de Ativos Prado VI	324.453	362.044
Fundo de Titularização de Ativos Prado VII	455.802	508.227
Fundo de Titularização de Ativos Prado VIII	449.951	-
Fundo de Titularização de Ativos Prado IX	480.241	-
Fundo de Titularização de Belém 1	298.403	349.964
TOTAL	4.583.359	4.897.982



000222745

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

18. ATIVOS NÃO CORRENTES EM VENDA

Esta rubrica inclui os ativos materiais representados pelos ativos hipotecados na aplicação de créditos não pagos que tenham sido reclamados judicialmente.

Os movimentos destes ativos nos exercícios financeiros de 2021 e 2020 são os seguintes:

	31.12.19	Primeira aplicação (*)	Altas	Reclassificação	Baixas	31.12.20	Altas	Reclassificação	Baixas	31.12.21
Propriedades hipotecadas	375.547	-	43.443	(12.898)	(71.894)	334.198	63.241	(17.328)	(87.378)	292.733
Provisões imóveis hipotecados	(87.226)	(2.666)	(20.784)	947	19.500	(90.085)	(17.789)	1.614	23.027	(83.233)
Total	288.321	(2.366)	22.764	(11.917)	(52.389)	244.113	45.452	(15.714)	(64.350)	209.581

(*) Primeira aplicação da Circular 4/2017 do Banco de Espanha. Ver nota 2.

O montante registado como "reclassificação" corresponde a propriedades que durante os exercícios 2021 e 2020 foram reclassificadas para a rubrica Investimentos imobiliários do balanço (nota 20).

A venda dos imóveis em 2021 resultou num lucro sobre o valor contabilístico líquido de 7.957 milhares de euros (lucro de 7.749 milhares de euros em 2020). Este montante é incluído na rubrica "Ganhos ou (-) perdas em ativos não correntes e grupos alienáveis de itens classificados como detidos para venda que se classificam como operações descontinuadas" na demonstração de resultados anexa, incluindo o resultado líquido das vendas, que inclui tanto o resultado das vendas como as provisões e recuperações de provisões para ativos não correntes detidos para venda.

As informações quantitativas relacionadas com os ativos hipotecados em 31 de dezembro de 2021 são as seguintes:

	Valor contabilístico de entrada	Cobertura
Ativos imobiliários resultantes de financiamento para efeitos de construção e desenvolvimento imobiliário	469	(349)
Edifícios concluídos: habitação ou restante	286	(184)
Edifícios em construção: habitação ou outros	-	-
Terrenos: terrenos desenvolvidos e outros terrenos	183	(165)
Ativos imobiliários resultantes do financiamento hipotecário a lares para a aquisição de habitação	292.264	(82.884)
Restantes ativos imobiliários hipotecados	-	-
Instrumentos de capital, participações e financiamento de sociedades não-consolidadas detentoras de direitos patrimoniais	-	-



000222746

CLASE 8^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

As informações quantitativas relativas aos ativos hipotecados em 31 de dezembro de 2020 eram as seguintes:

	Valor de entrada no livro	Cobertura
Ativos imobiliários resultantes de financiamento para efeitos de construção e desenvolvimento imobiliário Edifícios concluídos: habitação ou restante	193	(168)
Edifícios em construção: habitação ou outros Terrenos: terrenos desenvolvidos e outros terrenos	193	(168)
Ativos imobiliários resultantes do financiamento hipotecário a lares para a aquisição de habitação	334.005	(89.917)
Restantes ativos imobiliários hipotecados Instrumentos de capital, participações e financiamento de sociedades não-consolidadas detentoras de direitos patrimoniais	-	-

A classificação dos bens hipotecados, em 31 de dezembro de 2021 e 2020, de acordo com a sua natureza e do lugar de permanência no balanço, é a seguinte:

2021	Menos de 3 anos	Mais de 3 anos	Total
Edifícios concluídos	104.665	187.885	292.550
Edifícios em construção	-	-	-
Terreno	183		183

2020	Menos de 3 anos	Mais de 3 anos	Total
Edifícios concluídos	193.023	140.982	334.005
Edifícios em construção	-	-	-
Terreno	-	193	193

O Real Decreto 2/2012 foi aplicado para registrar os ativos remanescentes no balanço, tendo em conta as avaliações efetuadas por terceiros independentes. Os métodos de avaliação utilizados nas avaliações são os descritos na Portaria ECO/0805/2003 de 27 de março, relativa às regras de avaliação para bens imóveis e certos direitos para certos fins financeiros, revista pela Portaria EHA/3011/2007 de 4 de outubro.



CLASE 8a



000222747

**UNIÓN DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEOAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

As principais Sociedades e agências com as quais a entidade trabalhou em Espanha em 2021 são as seguintes: Global Valuation, S.A.U., Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., Euroval, S.A., e Sociedad de tasación, S.A.

Os detalhes do montante contabilístico e de avaliação dos ativos procedentes de adjudicações e de investimento imobiliário para venda em 31 de dezembro de 2021 e 2020 são os seguintes:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Valor contabilístico líquido	Valor de Avaliação	Valor líquido contabilístico	Valor de Avaliação
Imóveis hipotecados	209.501	336.968	244.113	380.844
Total	209.501	336.968	244.113	380.844

Durante os exercícios financeiros de 2021 e 2020, tal como nos anos anteriores, a entidade realizou várias operações de venda de ativos não correntes detidos para venda e grupos de alienação, nas quais financiou o montante exigido pelo comprador para efetuar a aquisição.

O montante dos empréstimos concedidos pela entidade durante o exercício financeiro de 2021 para o financiamento deste tipo de operações ascendeu a 59.218 milhares euros (59.100 milhares euros durante o exercício financeiro de 2020).

O saldo em dívida deste tipo de financiamento em 31 de dezembro de 2021 e 2020 ascendia a 703.338 e 688.958 milhares euros, respetivamente.

A percentagem média de financiamento deste tipo de operações, pendentes em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, corresponde à fixada pelo Grupo nas suas políticas de concessão de risco de crédito.



000222748

CLASE 8^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

19. ATIVOS TANGÍVEIS

Imobilizado material

A repartição desta rubrica nos balanços em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é a seguinte:

CUSTO	31.12.19	Primeira aplicação	Altas	Baixas	31.12.2020	Altas	Baixas	31.12.2021
Equipamento informático e instalações	11.606	-	1.498	-	13.104	1.134	(4.046)	10.192
Mobiliário, veículos e outras instalações	10.924	-	446	-	11.370	578	-	11.948
Edifícios	251	-	-	-	251	-	-	251
Obras em utilização	1.039	-	24	-	1.083	-	-	1.063
Direitos de utilização	-	9.050	-	(3.407)	5.643	4.126	(1.337)	8.432
Total bruto	23.820	9.050	1.968	(3.407)	31.431	5.838	(5.383)	31.886
Amortização Acumulada								
Equipamento informático e instalações	(10.368)	-	(668)	-	(11.036)	(1.433)	3.817	(8.652)
Mobiliário, veículos e outras instalações	(9.598)	-	(449)	-	(10.047)	(428)	-	(10.475)
Edifícios	(75)	-	(18)	-	(93)	(3)	-	(96)
Obras em utilização	-	-	(2.634)	-	(2.634)	(2.890)	808	(4.716)
Total Depreciação acumulada	(20.041)		(3.769)		(23.810)	(4.754)	4.625	(23.939)
Total Líquido	3.779		833	(3.407)	7.621	1.084	(758)	7.947

O montante dos ativos totalmente amortizados totaliza 20.135 milhares euros e 17.599 milhares euros em 2021 e 2020, respetivamente.



000222749

CLASE 8^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

A discriminação, de acordo com a sua natureza, das rubricas que compõem o saldo desta rubrica no balanço a 31 de dezembro de 2021:

	Milhares de euros		
	Custo	Amortização Acumulada	Saldo líquido
Equipamento e instalações informáticas	13.104	(11.036)	2.068
Mobiliário, veículos e outras instalações	11.370	(10.047)	1.323
Edifícios	251	(93)	
Obras em utilização	1.063	-	1.063
Direitos de utilização (*)	9.050	(6.041)	3.008
Balanços em 31 de dezembro de 2020	34.838	(27.217)	7.621
Equipamento e instalações informáticas	10.192	(8.652)	1.540
Mobiliário, veículos e outras instalações	11.948	(10.475)	1.472
Edifícios	251	(96)	
Obras em utilização	1.063	-	1.063
Direitos de utilização	11.839	(8.123)	3.716
Saldos em 31 de dezembro de 2021	35.293	(27.346)	7.947

A Circular 4/2019 indica que as instituições financeiras de crédito devem aplicar os critérios contabilísticos definidos na Circular 2/2018 para os arrendamentos. A este respeito, a Sociedade registou na primeira candidatura, o impacto do arrendamento do edifício da sede em Madrid, onde exerce a sua atividade.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Sociedade não possui ativos corpóreos, quer para uso próprio quer em construção, para os quais existem restrições de propriedade ou que tenham sido dados em garantia para o cumprimento de dívidas.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Sociedade não tem compromissos de aquisição de ativos materiais com terceiros.

Em 2021 e 2020 não foram recebidos ou espera-se que venham a ser recebidos montantes de terceiros para compensação ou indemnizações por imparidade ou perda de valor de bens imóveis, instalações e equipamentos para uso próprio.

A Sociedade não possui bens, instalações e equipamento para uso próprio que estejam temporariamente fora de serviço em 31 de dezembro de 2021 e 2020.



000222750

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Em 2021 e 2020 não foi reconhecida ou invertida qualquer imparidade de bens, instalações e equipamentos.

Investimentos imobiliários

A composição e os movimentos durante o ano nas contas incluídas nesta rubrica do balanço que a acompanha são os seguintes:

	31.12.19	Primeira aplicação (*)	Altas	Baixas	31.12.20	Altas	Baixas	31.12.21
Investimentos imobiliários	125.706	-	11.917	(11.227)	126.396	15.714	(9.212)	132.898
Amortização acumulada dos investimentos acumulados	(4.896)	-	(1.640)	657	(5.879)	(1.391)	628	(6.642)
Correções por depreciação	(1.630)	(2.456)	(3.120)	278	(6.928)	(1.831)	363	(8.396)
	119.180	(2.456)	7.157	(10.292)	113.589	12.492	(8.221)	117.860

(*) Primeira aplicação da Circular 4/2017 do Banco de Espanha. Ver nota 2.

As adições em 2021 e 2020 correspondem à reclassificação de itens que foram registados em ativos não correntes detidos para venda no balanço. Estas habitações destinam-se a ser alugadas.

O detalhe do valor contabilístico e do valor avaliado para os ativos provenientes de adjudicações e investimentos imobiliários para venda, em 31 de dezembro de 2021 e 2020, é o seguinte

	31.12.2021		31.12.2020	
	Valor contabilístico líquido	Valor de avaliação	Valor líquido contabilístico	Valor de avaliação
Investimentos imobiliários	117.860	174.925	113.589	163.028
Total	117.860	174.925	113.589	163.028

✓



000222751

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Os rendimentos de propriedades de investimento detidas para arrendamento ascendiam a 3,2 milhões de euros registados em "Outras receitas de exploração" na demonstração de resultados (2,7 milhões de euros em 31 de dezembro de 2020) e as despesas de exploração para todos os itens associados a essas propriedades ascendiam a 4.354 milhares de euros (5.951 milhares de euros em 31 de dezembro de 2020), dos quais 3.222 milhares euros relativos a amortizações e ajustamentos de avaliação (4.760 milhares euros em 31 de dezembro de 2020). Estes custos de exploração são apresentados na demonstração de resultados, de acordo com a sua natureza.

A administração considera que a capacidade dos arrendatários para pagar os imóveis arrendados recebidos em substituição do pagamento é considerada suficiente para cumprir as suas obrigações de pagamento, sendo o preço de arrendamento um indicador de que o valor de mercado do imóvel é superior ou pelo menos equivalente ao valor contabilístico.

A Sociedade tinha subscrito várias apólices de seguro para cobrir os riscos a que estes investimentos estão sujeitos, e a Sociedade considera que a cobertura fornecida por estas apólices é suficiente.

20. IMOBILIZADO INTANGÍVEL

A repartição desta rubrica nos balanços em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é a seguinte:

Custo	31.12.19	Altas	Baixas	31.12.2020	Altas	Baixas	31.12.2021
Software	6.236	1.237	-	7.473	957	-	8.430
Total	6.236	1.237	-	7.473	957	-	8.430
Amortização Acumulada							
Software	(4.975)	(446)	-	(5.421)	(545)	-	(5.966)
Total	(4.975)	(446)	-	(5.421)	(545)	-	(5.966)
Valor líquido contabilístico	1.261	791	-	2.052	411	-	2.464

O montante dos ativos totalmente amortizados totaliza 4.525 milhares de euros e 4.510 milhares de euros em 2021 e 2020, respetivamente.

21. ATIVOS E PASSIVOS FISCAIS

A repartição desta rubrica nos balanços em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é a seguinte:



000222752

CLASE 8

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

	Ativo 2021	Ativo 2020	Passivo 2021	Passivo 2020
Impostos correntes	18	4	1.106	1.143
Retenções na fonte	18	4		
IRPF	-	-	833	748
IVA	-	-	73	90
Outros	-	-	200	305
Impostos diferidos	63.403	102.217	1.115	-
De arrendamentos	1.129	-	1.115	-
De derivados	5.502	31.687	-	-
Por correções de perdas por imparidade	56.772	70.530	-	-

Como resultado da atual regulamentação do imposto sobre o rendimento colativo aplicável à Entidade, em 2021 e 2020 surgiram certas diferenças entre os critérios contabilísticos e fiscais que foram registados em impostos diferidos no cálculo e registo do correspondente imposto sobre o rendimento das sociedades.

10. OUTROS ATIVOS E OUTROS PASSIVOS

A discriminação do saldo de "Outros ativos" e "Outros passivos" no balanço em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é a seguinte:

	Ativo 2021	Ativo 2020	Passivo 2021	Obrigaçõ es 2020
Periodificações	5.055	6.432	29.988	18.777
Montantes devidos às Sociedades do grupo	350	58	916	1.890
Débito fiscal com UCI, SA (Nota 31)	-	-	842	-
Outros conceitos	18.822	22.847	-	12.711
TOTAL	24.224	29.337	31.746	33.378

O imposto a pagar à UCI, S.A. em 2021 corresponde à parte na tributação do Grupo Fiscal em que a Sociedade está integrada numa base consolidada.

✓



CLASE 8a



000222753

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

A rubrica de outros conceitos inclui, entre outros itens, os pagamentos antecipados pela Sociedade relativamente à sua atividade em várias áreas, por exemplo, montantes pagos a empresas de gestão imobiliária para a gestão dos seus imóveis, pagamentos feitos a solicitadores em relação a litígios com os seus mutuários, bem como transações com os seus fornecedores.

Informação sobre adiamentos de pagamentos feitos a fornecedores - Terceira disposição adicional. "Dever de informar" da lei 15/2010 de 5 de julho de 2010

Em conformidade com as disposições da Lei 31/2014, de 3 de dezembro, que altera a Lei das Sociedades de Capital para melhorar a governação empresarial, altera a terceira disposição adicional da Lei 15/2010, de 5 de julho, que altera a Lei 3/2004, de 29 de dezembro, que foi desenvolvida pela resolução de 29 de janeiro de 2016, do Instituto de Contabilidade e Auditoria (ICAC), relativamente às informações a incluir nas contas anuais em relação ao período médio de pagamento aos fornecedores em operações comerciais, a Entidade informa que

	2021	2020
	Dias	Dias
Prazo médio de pagamento a fornecedores	15	15
Rácio de transações pagas.	78,15%	75,51%
Rácio de transações pendentes de pagamento.	21,85%	24,49%
	Montante (milhares de euros)	Montante (milhares de euros)
Número total de pagamentos	64.004	56.340
Total de pagamentos pendentes	17.892	18.272

Dadas as atividades em que a Entidade opera, as informações necessárias sobre o período médio de pagamento correspondem basicamente a pagamentos para a prestação de serviços e fornecimentos diversos.

O período médio de pagamento ao fornecedor indicado foi obtido considerando que a Sociedade estabeleceu, em geral, os dias 10 e 25 de cada mês como dias fixos de pagamento ao fornecedor.

11. PASSIVOS FINANCEIROS AO CUSTO AMORTIZADO

O detalhe em 31 de dezembro de 2021 e 2020, tudo em milhares de euros, é o seguinte:



000222754

CLASE 8.^o

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

	31.12.21	31.12.20
Depósitos de instituições de crédito	6.751.795	6.869.860
Locação temporária de ATIVOS	513.591	500.489
Outros passivos financeiros	3.385	-
Ajustamentos de avaliação	426	1.511
Subtotal	7.269.197	7.371.860
Emp e adiantamentos a clientes - Ações emitidas	3.323.296	3.685.741
Empréstimos e adiantamentos a clientes	5.200	37.400
Passivos subordinadas	141.220	141.324
Subtotal	3.469.716	3.864.465
Outros passivos financeiros	3.795	3.177
Subtotal	3.795	3.177
	10.742.708	11.239.502

A repartição dos passivos financeiros ao custo amortizado de acordo com a sua posição residual, em 31 de dezembro de 2021 e 2020, é a seguinte:

	31.12.21	31.12.20
Até 1 mês	898.444	2.260.807
Entre 1 e 3 meses	2.475.293	2.751.300
Entre 3 e 12 meses	3.727.957	2.013.587
Entre 1 e 3 anos	666.811	702.973
Entre 3 e 5 anos	436.781	607.792
Mais de 5 anos	2.537.422	2.903.043
Total	10.742.708	11.239.502

No exercício financeiro de 2021, as taxas de juro sobre as responsabilidades financeiras pendentes variavam entre 1,812% e - 0,125%.

No exercício financeiro de 2020, as taxas de juro sobre as responsabilidades financeiras pendentes oscilarão entre 2,130% e - 0,067%.



000222755

CLASE 8.a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

A rubrica "Empréstimos e adiantamentos a clientes - ações emitidas" no montante de 3.323.296 milhares euros e 3.685.741 milhares euros em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respetivamente, inclui 4.712.597 milhares euros e 5.062.091 milhares de euros, respetivamente, correspondentes à contrapartida das titularizações após 1 de janeiro de 2004, para as quais não foi transferido qualquer risco significativo e que, por conseguinte, não deixaram de ser reconhecidas do lado do ativo do balanço de acompanhamento (ver nota 2). Este montante é apresentado líquido das obrigações emitidas pelos fundos de titularização que foram adquiridos pelo Grupo por um montante agregado de 1.389.301 e 1.376.350 milhares euros em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respetivamente.

Durante os exercícios financeiros de 2021 e 2020, a Sociedade não efetuou quaisquer recompras de obrigações de titularização UCI 10-17 em 31 de dezembro de 2021 (93.302 milhares euros em 31 de dezembro de 2020) através de procedimentos BWIC (bid wanted in competition) iniciados por terceiros. Os BWIC são procedimentos em que o vendedor oferece, através de bancos de investimento ou outros intermediários, títulos negociados em mercados secundários, para que outros participantes no mercado façam ofertas para os comprar a um preço que considerem apropriado.

A liquidação da aquisição dos títulos garantidos por ativos gerou mais-valias brutas de 0 euros (9.446 milhares euros no ano 2020), que foram reconhecidas na rubrica "Resultados de operações financeiras (líquidos)" na demonstração de resultados dos anos 2021 e 2020.

O objetivo desta transação era melhorar a gestão do passivo e reforçar o balanço da entidade, bem como fornecer liquidez aos detentores dos títulos garantidos por ativos.

Tanto em 2021 como em 2020 não houve vendas de obrigações dos fundos, exceto no momento da colocação das emissões de Belém, Prado VII, VIII e IX.

Em 30 de setembro de 2014 a Sociedade-mãe UCI S.A. concedeu à Sociedade um empréstimo subordinado de 60.000 milhares de euros, com vencimento em 30 de setembro de 2024, a uma taxa de juro variável de 2,477% em 2021 (2,546% em 2020).

Em 31 de julho de 2018, após obter a correspondente autorização do Banco de Espanha, a Sociedade-mãe UCI S.A. concedeu um novo empréstimo subordinado à Sociedade no montante de 80.000 milhares euros, com vencimento em 31 de julho de 2028 a uma taxa de juro variável de 2,476% (2,628% em 2020).

Durante o exercício financeiro de 2019, foi criado um Fundo de Titularização "Structured Covered bonds" por um montante máximo de até 1.500 milhões de euros. Os ativos desta titularização são títulos garantidos por hipoteca. Para este efeito, a 25 de julho de 2019, este fundo emitiu 500 milhões de euros com uma data de vencimento de 15 de outubro de 2024, que foram totalmente subscritos pela Sociedade.



000222756

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Este montante de 500 milhões foi, portanto, apoiado por títulos hipotecários emitidos pela UCI E.F.C. e adquiridos pelo Fundo. Estas cédulas não foram negociadas num mercado regulamentado. Este fundo foi cancelado durante o ano financeiro de 2020.

Durante o exercício financeiro de 2021, o Acionista Único concedeu à Sociedade vários empréstimos para o exercício da sua atividade no montante de 5.200 milhares euros, que são renovados mensalmente (37.400 milhões em 2020).

24. ATIVOS E PASSIVOS FINANCEIROS

O saldo da rubrica "Ativos financeiros não transacionáveis obrigatoriamente mensurados pelo justo valor através de resultados" no balanço em 31 de dezembro de 2021 e 2020 contém a comissão variável acumulada por cada Fundo de Titularização como resultado operacional deste Fundo, calculado como a diferença entre receitas e despesas, com base no princípio da contabilidade de exercício em conformidade com os regulamentos contabilísticos aplicáveis ao balanço da Entidade.

A incorporação da taxa variável acumulada e não paga para cada um dos Fundos de Titularização é registada com base no justo valor dos fluxos de caixa esperados da taxa variável. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2021, existe um ativo de 313,6 milhões de euros (394 milhões de euros em 31 de dezembro de 2020) relativo à comissão variável a pagar por todos os fundos de titulação cujos ativos foram incluídos no balanço porque os riscos e recompensas destes ativos não foram substancialmente transferidos.

De acordo com a Regra 22 da Circular 4/2017, uma vez que este ativo não consiste na recolha de fluxos de caixa contratuais pré-determinados numa data específica, mas sim na sua recolha depende da liquidez e dos lucros ou perdas remanescentes do veículo, é reconhecido pelo seu justo valor com base nos fluxos de caixa futuros a receber.

Com base nos critérios de prudência (critérios contemplados na Circular 4/2017, que a UCI aplica integralmente a toda a carteira de ativos do seu balanço), aplicados aos ativos hipotecados ou recebidos em pagamento incluídos nos fundos de titulação, bem como a evolução futura esperada destes ativos, os Administradores estimam que este montante será recuperado nos próximos anos.



000222757

CLASE 8.a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Por outro lado, em relação aos ativos e passivos financeiros detidos para negociação, medidos pelo justo valor, a repartição destes itens nos balanços em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é a seguinte:

Milhares de Euros	2021		2020	
	Ativos	Passivos	Ativos	Passivos
Negociação de derivados	5.954	20.806	15.853	2.451
	5.954	20.806	15.853	2.451

As negociações de derivados contratados pela entidade foram subscritas pela Sociedade e pelos seus acionistas, (Back-to-Back Swap and Fee Transaction) e estão ligados ao contrato entre os fundos RMBS PRADO IV, VI, VII e IX e os acionistas ("Front Transaction").

Assim, os contratos de swap celebrados entre a Sociedade e os seus acionistas revertem nos termos da swap acordada entre RMBS PRADO IV, VII, VII e IX com estes acionistas. Assim, o pagador da taxa fixa no primeiro swap torna-se o pagador da taxa variável no segundo swap. Isto elimina a necessidade de as duas partes pagarem uma à outra, uma vez que cada uma deve à outra o mesmo montante (ajustado para uma margem comercial).

A repartição por moeda, maturidade e montante nocional das rubricas de derivados de negociação nos balanços em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é a seguinte:

Em milhares de euros	2021		2020	
	Ativos	Ativos	Ativos	Passivos
Por moeda:				
Em Euro	5.954	20.806	15.853	2.451
	5.954	20.806	15.853	2.451

A repartição do saldo dos derivados de negociação ativos e passivos em 31 de dezembro de 2021 é a seguinte:

Em milhares de euros	Valor nacional	2021	
		Valor justo Ativo	Valor justo Passivo
Outras operações de taxas de juro:			
Negociação de derivados	911.045	5.954	20.806



000222758

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

A repartição do saldo dos ativos e passivos dos derivados de negociação em 31 de dezembro de 2020 era a seguinte:

Em milhares de euros	Valor nacional	2020	
		Ativo	Passivo
Outras operações de taxas de juro: Negociação de derivados	696.341	15.853	2.451

25. CONTABILIDADE DE COBERTURA DE DERIVADOS

Os montantes registados neste capítulo do balanço de acompanhamento correspondem ao justo valor dos derivados designados como instrumentos de cobertura em operações de cobertura de fluxos de caixa.

As coberturas de fluxo de caixa são utilizadas para reduzir a variabilidade dos fluxos de caixa (atribuíveis às taxas de juro) gerados pelos itens cobertos. Nestas coberturas, a taxa de juro variável dos itens do passivo coberto é convertida em taxas de juro fixas utilizando derivados de taxa de juro.

Segue-se uma repartição dos valores nacionais e/ou contratuais dos derivados de cobertura detidos pela Sociedade em 31 de dezembro de 2021 e 2020:



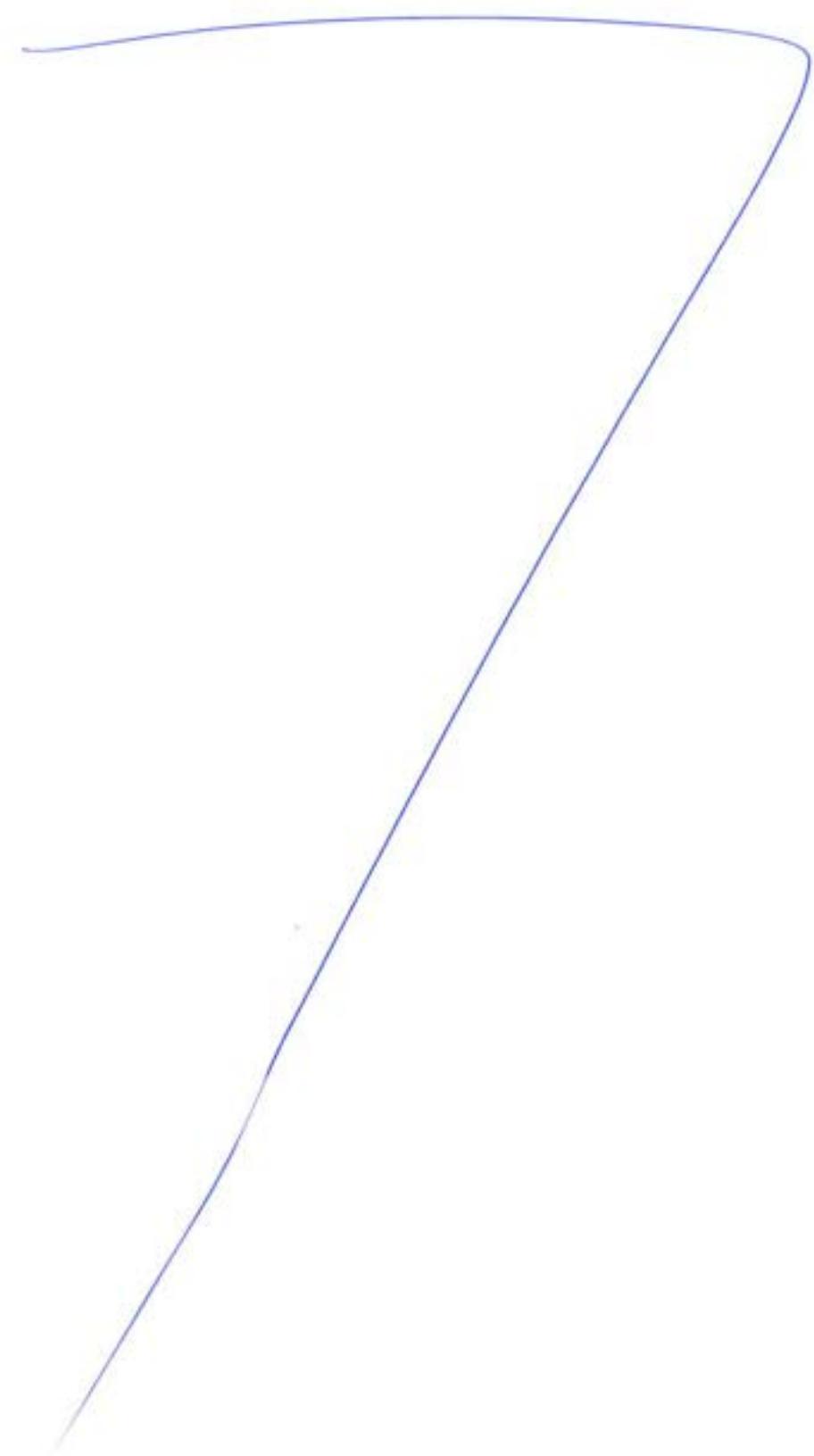
000222759

CLASSE 8a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Conceito	Nacional		Justo valor (Ativo)		Justo valor (Passivo)	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Por tipo de mercado						
Mercados não organizados	5.366.540	4.971.050	25	25	19.475	106.627
Total	5.366.540	4.971.050	25	25	19.475	106.627
Por tipo de produto						
Operações a prazo						
Swaps	5.366.540	4.971.050	25	25	19.475	106.627
Opções						
Outros produtos						
Total	5.366.540	4.971.050	25	25	19.475	106.627
Por contrapartida a						
Instituições de crédito - Residentes	2.455.290	2.491.750	25	25	4.365	51.565
Instituições de Crédito - Não-Residentes	2.911.250	2.479.300	-	-	15.110	55.062
Restantes						
Total	5.366.540	4.971.050	25	25	19.475	106.627
Por período restante						
Até 1 ano	2.211.435	2.762.850	-	-	2.311	2.145
Mais de 1 ano e até 5 anos	1.462.675	1.125.800	-	-	2.339	20.421
Mais de 5 anos	1.692.430	1.082.400	25	25	14.825	84.061
Total	5.366.540	4.971.050	25	25	19.475	106.627
Por tipo de risco coberto						
Risco de taxa de juro	5.366.540	4.971.050	25	25	19.475	106.627
Câmbio estrangeiro						
Crédito						
Total	5.366.540	4.971.050	25	25	19.475	106.627
Por tipo de elementos abrangidos						
Ativos financeiros ao custo amortizado (emprestimos e adiantamentos)	5.366.540	4.971.050	25	25	19.475	106.627
Ativos financeiros ao custo amortizado (títulos representativos da dívida)						
Total	5.366.540	4.971.050	25	25	19.475	106.627





000222760

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAO UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

O montante nocional dos contratos derivados de cobertura de ativos e passivos não representa o risco assumido pela Sociedade, uma vez que a sua posição líquida é obtida através da compensação e/ou combinação destes instrumentos.

O detalhe do impacto na demonstração de resultados para os anos 2021 e 2020 é o seguinte:

Conceito	31.12.2021			
	Beneficio	Perda	Beneficio	Perda
Swaps		37.362		17.516
Outros produtos				
Total		37.362		17.516

Conceito	31.12.2020			
	Beneficio	Perda	Beneficio	Perda
Swaps		34.059		15.873
Outros produtos				
Total		34.059		15.873

O montante reconhecido na demonstração de receitas e gastos reconhecidos refere-se principalmente a alterações no valor das coberturas de fluxo de caixa



000222761

CLASE 8.a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

26. PROVISÕES

Composição

O saldo da rubrica "Outra provisão" no capítulo "Provisões" é apresentado abaixo:

	Milhares de euros	
	2021	2020
Provisões para impostos e outras contingências legais	5.929	4.726
Provisões diversas	5.817	5.129
	11.746	9.855

Esta rubrica inclui disposições para questões legais, que foram estimadas através da aplicação de procedimentos de estimativa prudentes, consistentes com a incerteza inerente às obrigações por elas cobertas.

Durante anos, o sector financeiro esteve exposto a múltiplos incidentes legais (a título de exemplo e não de limitação): pedidos extrajudiciais e/ou judiciais massivos de "cláusulas de limite mínimo" (que também se estendem a "acordos/negociações transacionais" e empréstimos cancelados); "custos de formalização de empréstimos hipotecários"; IRPH; e "montantes pagos pelos compradores pela compra de uma casa" (Lei 57/68); entre outros vários incidentes. Por conseguinte, a Sociedade considerou montantes de aprovisionamento relacionados com alguns destes casos, com base em procedimentos abertos no valor de 5.929 milhares de euros em 2021 (4.726 milhares de euros em 2020). A informação qualitativa sobre o quadro legal para estas questões é detalhada abaixo.

Atualmente, as despesas hipotecárias representam a maioria das reclamações extrajudiciais e/ou judiciais apresentados pelos clientes às instituições financeiras. Em 16 de julho de 2020, o TJUE publicou um Acórdão no qual se pronunciou sobre os custos de constituição e cancelamento de empréstimos hipotecários concluídos com consumidores, taxa de origem, prescrição e custos decorrentes de processos de anulação de cláusulas abusivas, em conformidade com o acima exposto, determinando que, se for caso disso, serão os juízes nacionais a decidir, analisando caso a caso os regulamentos aplicáveis, sobre a nulidade da cláusula e a restituição de montantes, se aplicável.

Além disso, sob o título "Provisões diversas" são registados diferentes conceitos ligados à recuperabilidade de certas operações que foram abrangidas pela lei sobre a regulamentação do endividamento excessivo das pessoas singulares (3869/2010), relativos a empréstimos originados no ramo extinto da UCI, na Grécia.



000222762

CLASE 8a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

27. JUSTO VALOR DOS ATIVOS E PASSIVOS FINANCEIROS NÃO CONTABILIZADOS PELO JUSTO VALOR.

Os instrumentos financeiros da Sociedade são medidos pelo justo valor, exceto os que são transportados ao custo amortizado.

A maioria dos passivos financeiros registados na totalidade em "Passivos financeiros ao custo amortizado" no balanço em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão a uma taxa variável, com uma revisão periódica da taxa de juro aplicável, de modo que o seu justo valor em resultado de alterações na taxa de juro de mercado não difira significativamente dos montantes a que são reconhecidos no balanço em anexo.

Os restantes ativos e passivos estão a taxas fixas; destes, uma parte significativa tem uma maturidade inferior a um ano e, por conseguinte, o seu valor de mercado em resultado de movimentos nas taxas de juro de mercado não é significativamente diferente do registado no balanço que os acompanha.

Assim, o justo valor dos ativos e passivos a prazo com uma maturidade residual superior a um ano não difere significativamente do registado no balanço em anexo.

O valor justo dos instrumentos financeiros da Sociedade em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é apresentado abaixo para cada classe de ativos e passivos financeiros medidos pelo justo valor, repartidos por classe de ativos e passivos financeiros aos níveis seguintes:

- Nível 1: O justo valor foi determinado com base nos preços cotados no mercado, sem fazer quaisquer alterações a estes ativos.
- Nível 2: O justo valor foi estimado com base nos preços cotados em mercados organizados para instrumentos semelhantes ou utilizando outras técnicas de avaliação em que todos os inputs significativos se baseiam em dados de mercado direta ou indiretamente observáveis.
- Nível 3: O justo valor foi estimado utilizando técnicas de avaliação em que alguns inputs significativos não se baseiam em dados observáveis do mercado.

As razões para as diferenças entre o justo valor e o valor contabilístico dos instrumentos financeiros são as seguintes:

- Para instrumentos emitidos a uma taxa fixa, o valor justo do instrumento varia de acordo com as alterações nas taxas de juro do mercado. A variação é tanto maior quanto maior for a vida residual do instrumento.



000222763

CLASE 8

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

- Para instrumentos emitidos a uma taxa variável, o justo valor pode diferir do montante escrutinado se os spreads relativos à taxa de juro de referência tiverem mudado desde que o instrumento foi emitido. Se as margens forem mantidas constantes, o valor justo só corresponde ao montante contabilizado nas datas de reavaliação do preço. Para todas as outras datas há risco de taxa de juro para fluxos que já estão determinados.

	Valor contabilístico	Valor Razável	Milhares de euros		
			2021		
			NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
Ativos financeiros					
Numerário, saldos em numerário nos bancos centrais e outros depósitos à ordem	110.447	110.447	-		110.445
Ativos financeiros detidos para negociação	5.954	5.954	-	5.954	-
Ativos financeiros não destinados a negociação obrigatoriamente medido ao valor justo com alterações nos resultados	313.648	313.648	-	-	313.648
Ativos financeiros ao custo amortizado Empréstimos e adiantamentos	10.438.662	10.605.214	-	-	10.605.214
Derivados de cobertura	25	25	-	25	-
Passivos financeiros					
Passivos financeiros detidos para negociação	20.806	20.806	-	20.806	-
Passivos financeiros a custo amortizado	10.742.708	10.875.164	-	-	10.875.164
Derivados de cobertura	19.475	19.475	-	19.475	-

	Valor contabilístico	Valor Razável	Milhares de euros		
			2020		
			NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
Ativos financeiros					
Numerário, saldos em numerário nos bancos centrais e outros depósitos à ordem	155.486	155.486	-	2	155.484
Ativos financeiros mantidos para negociação	15.853	15.853	-	15.853	-
Ativos financeiros não destinados a negociação obrigatoriamente medido ao valor justo com alterações nos resultados	393.886	393.886	-	-	393.886
Ativos financeiros ao custo amortizado Empréstimos e adiantamentos	10.638.914	10.740.426	-	-	10.740.426
Derivados de cobertura	25	25	-	25	-
Passivos financeiros					
Responsabilidades financeiras detidas para negociação	2.451	2.451	-	2.451	-
Responsabilidades financeiras a custo amortizado	11.239.502	11.371.967	-	-	11.371.967
Derivados de cobertura	106.627	106.627	-	106.627	-

Os instrumentos financeiros ao justo valor e determinados por quotações publicadas em mercados ativos (Nível 1) compreendem dívida pública, dívida privada, derivados negociados em mercados organizados, ativos titularizados, ações, posições curtas e obrigações emitidas.



000222764

CLASE 81

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Nos casos em que as cotações não podem ser observadas, a direção faz a melhor estimativa do preço que o mercado fixaria utilizando os seus próprios modelos internos.

Na maioria dos casos, estes modelos internos utilizam dados baseados em parâmetros observáveis do mercado como inputs significativas (nível 2) e por vezes utilizam inputs significativos que não são observáveis nos dados do mercado (nível 3).

28. OUTROS RENDIMENTOS ABRANGENTES ACUMULADOS

A repartição desta rubrica nos balanços em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é a seguinte:

Em milhares de euros	2021	2020
Coberturas de fluxo de caixa	(12.837)	(73.935)
	(12.837)	(73.935)

O saldo incluído nas coberturas de fluxo de caixa corresponde ao montante líquido dessas alterações no valor dos derivados financeiros designados como instrumentos de cobertura para a parte da cobertura que é considerada eficaz. O movimento durante os exercícios financeiros de 2021 e 2020 é o seguinte:

Em milhares de euros	2021	2020
Saldo no início do ano	(73.935)	(44.130)
Adições líquidas		
Variações de valor	61.098	(29.805)
	(12.837)	(73.935)

29. FUNDOS PRÓPRIOS

O capital subscrito em 31 de dezembro de 2021 é representado por 795.967 ações totalmente subscritas e realizadas com um valor nominal de 66 euros cada. O capital subscrito em 31 de dezembro de 2020 consistia em 694.727 ações totalmente subscritas e realizadas com um valor nominal de 66 euros cada.

Em 22 de dezembro de 2021, a fim de reforçar o capital social da Sociedade e, em particular, o seu capital ordinário de nível 1 a nível individual, o acionista maioritário decidiu aumentar o capital social no montante de 6.681.840 euros, através da emissão de 101.240 novas ações com um valor nominal de 66 euros cada, numeradas sequencialmente de 694.728 a 795.967 inclusive, que foram criadas com um prémio total de emissão de 53.318.160 euros para o novo conjunto de novas ações emitidas. Como tal, o capital subscrito em 31 de dezembro de 2021 era representado por 795.967 ações totalmente subscritas e realizadas com um valor nominal de 66 euros cada.



000222765

TY

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

O acionista da Sociedade é a UCI, S.A. e a sua participação é de 100%.

Reserva legal

De acordo com o Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, as Sociedades que obtenham lucros num exercício financeiro devem transferir 10% do lucro do ano para a reserva legal. Estas atribuições devem ser feitas até que a reserva legal atinja pelo menos 20% do capital social realizado. A reserva legal pode ser utilizada para aumentar o capital social até ao limite do saldo da reserva legal que excede 10% do capital social aumentado. Desde que não exceda 20% do capital social, a reserva legal só pode ser utilizada para compensar perdas, desde que não estejam disponíveis outras reservas para este fim.

A reserva legal está totalmente paga em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

25. SALDOS E TRANSAÇÕES COM EMPRESAS DO GRUPO E AFINS

Os saldos e transações mais significativas com o Grupo e Sociedades relacionadas em 31 de dezembro de 2021 e 2020 são os seguintes:

✓



000222766

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

	31.12.21	31.12.20
<u>Numerário, saldos em numerário nos bancos centrais e outros dep. à ordem</u>		
Santander	66.676	41.154
BNP Paribas	3.872	14.699
Depósito Subordinado Prado II-VII	6.242	283.961
<u>Ativos Financeiros ao custo amortizado- outros devedores a prazo</u>		
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.	894	
Retama Real Estate S.A.	19.188	21.123
UCI SA	72.735	
<u>Ativos Financeiros a valor razoável</u>	313.644	393.885
Fundos de Titularização de Créditos	313.644	393.885
<u>Outros saldos de ativos</u>		
Retama Real Estate S.A.	195	
UGI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.	44	
UGI, SA - Crédito Fiscal	8.897	
<u>Outros saldos de passivos</u>		
U.C.I., S.A. para a prestação de serviços	916	757
Retama Real Estate S.A.		
Retama Real Estate (adiantamento do cliente)	2.288	
Débito fiscal com UGI, S.A.	842	
U.C.I., S.A. (ajustamentos de periodificação)	1.220	1.327
<u>Responsabilidades financeiras ao custo amortizado</u>		
BNP Paribas	3.345.237	3.514.839
Santander	3.406.984	3.480.979
Depósitos em numerário UCI, S.A.	5.200	37.400
Responsabilidades Subordinadas UCI, S.A.	140.000	140.000



000222767

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Encargos financeiros - empréstimos

Empréstimos do BNP Paribas	3.570	8.904
Santander- empréstimos	2.47116	7.853
UCI,SA	16	
Retama Real Estate, S.A.	6	
Serviços UCI para Profissionais do Sector Imobiliário, S.A.	1	
Dívida Subordinada UCI SA	3.531	3.803

Serviços externos

Retama Real Estate, SA	5.777	1.148
UCI LMS	2.675	1.067

Outros rendimentos de exploração

Retama Real Estate, S.A.	73	
Serviços UCI para Profissionais do Sector Imobiliário, S.A.	8	
UCI, LMS	110	

Resultado financeiro líquido-instrumentos financeiros

Custos swaps Santander	10.022	8.346
Custos swaps BNP Paribas	9.824	9.821
Custos swaps Prado I-IX	474	298

Bemérito financeiro ao custo amortizado

Santander	44	506
BNP Paribas	77	
Depósito Subordinado Prado II-VII	900	1.977

31. SITUAÇÃO FISCAL

Os exercícios financeiros da Sociedade estão abertos à inspeção desde 2017 para todos os impostos que lhe são aplicáveis, com exceção do imposto sobre o rendimento coletivo, que está aberto desde 2016.

Tais declarações não podem ser consideradas definitivas até terem sido verificadas pela administração ou decorridos quatro anos desde a sua apresentação.

Devido a possíveis interpretações diferentes das regras fiscais, os resultados de futuras auditorias pelas autoridades fiscais para os anos sujeitos a auditoria podem dar origem a passivos fiscais contingentes, cujo montante não pode ser objetivamente quantificado. No entanto, na opinião dos administradores da Sociedade, a possibilidade de tais passivos contingentes se materializarem é remota e, em qualquer caso, a responsabilidade fiscal que deles poderia decorrer não teria um efeito material nas contas anuais.

CLASE 8^a

000222768

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

O Grupo UCI paga o imposto sobre o rendimento coletivo para 2021 e 2020 numa base consolidada, em conformidade com o Despacho Ministerial de 3 de outubro de 1992.

O cálculo da taxa a ser paga é o seguinte:

	31.12.21	31.12.20 (*)
Resultado contabilístico antes de impostos (**)	51.160	(35.954)
Ajustamento de primeira aplicação (**)	-	(41.815)
Ajustamento Critério de alteração contabilística (****)	(39.756)	
Ajustamento dupla tributação	(5.242)	(6.629)
Diferenças temporárias	(6.104)	11.716
Diferenças permanentes	2.850	1.155
Outros	(101)	
Base antes de impostos previa	2.807	(71.527)
Bases imponível negativa não ativada	-	41.815
Base fiscal imponível	2.807	(29.912)
Imposto a pagar	842	(8.914)
Compensação de diferenças temporárias (25%)	-	
Outros	-	
Quota para pagar / (-) BI negativa	842	(8.897)

(*) Note-se que os balanços foram atualizados a partir dos saldos comunicados em 2020. Não foi considerada tal reformulação para efeitos do acordo de 2020 (ver Nota 2.1).

(**) Ajustamentos decorrentes da primeira aplicação da Circular 4/ 2019

(****) Ajustamentos decorrentes da atualização das contas. Incluindo o efeito bruto da atualização das contas de 2020 (ver nota 2.1).

O cálculo da despesa fiscal é o seguinte:

	31.12.21	31.12.20
Resultado contabilístico antes de impostos	51.160	(42.905)
Diferenças permanentes	2.850	1.155
Ajustamento para evitar a dupla tributação	(5.242)	(6.629)
Total	48.768	(48.379)
Despesas fiscais	14.630	(14.513)
Despesas fiscais Portugal	1.250	1.300
IS anos anteriores	892	337
Despesas fiscais	16.772	(12.876)



000222769

TY

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

A Entidade capitalizou os prejuízos fiscais incorridos, uma vez que o seu Business Plan considera lucros a curto e médio prazo após um período de provisionamento significativo da carteira de crédito e imobiliária.

Em conformidade com as disposições do artigo 42º.bis 4 do Regulamento Geral sobre ações e procedimentos de gestão e inspeção fiscal e sobre o desenvolvimento de regras comuns para procedimentos de aplicação fiscal, aprovado pelo RD 1065/2007 ("RGGIT"), a Sociedade é obrigada a apresentar a declaração informativa de contas em instituições financeiras localizadas no estrangeiro e abertas pelas suas sucursais na Grécia e em Portugal, uma vez que estas contas são registadas individualmente nas suas contas e identificadas pelo seu número, instituição de crédito e sucursal em que estão abertas e o país ou território em que se encontram. Do mesmo modo, em conformidade com o disposto no artigo 42.ter 4. do RGGIT, a Sociedade não é obrigada a apresentar a declaração informativa sobre bens imóveis localizados no estrangeiro e adquiridos através das suas sucursais na Grécia e em Portugal, uma vez que estes bens são registados individualmente nas suas contas.

Os "ativos e passivos por impostos diferidos" incluem principalmente ativos por impostos diferidos em relação ao efeito fiscal da avaliação de derivados de cobertura no montante de 6.617 milhares de euros em 31 de dezembro de 2021 (31.679 milhares de euros em 31 de dezembro de 2020), bem como os resultantes de afetações a provisões por imparidade de crédito não dedutível, de natureza monetizável.

Os detalhes dos ativos e passivos por impostos diferidos, excluindo o efeito fiscal da avaliação dos derivados de cobertura, em 31 de dezembro de 2021 e 2020 e o seu movimento são os seguintes:



000222770

CLASE 8^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

	2020	Altas	Baixas	Ajustamentos	2021
Dotação para a provisão por imparidade de créditos não dedutíveis monetizáveis	45.751	-	-	-	45.751
Provisão para contingências	-	-	-	-	-
Efeitos da adoção da Circular 4/2019	-	-	-	-	-
Provisão para imparidade de empréstimos dedutíveis não monetizáveis	10.774	5167	-7438	-	8.502
Imparidade não dedutível sobre propriedade de investimento	2.079	440	-	-	2.519
Outros Ativos (IFRS 16)	911	218	-	-	1.129
Outras passivos (IFRS 16)	(903)	(212)	-	-	(1.115)
Efeito fiscal da atualização (Nota 2.1)	11.927	-	-	(11.927)	-
Créditos fiscais	-	-	-	-	-
	70.538	5.613	(7.438)	(11.927)	56.786

	2019	Altas	Baixas	Ajustamentos	2020
Dotação para a provisão por imparidade de créditos não dedutíveis monetizáveis	47.967	-	(2.216)	-	45.751
Provisão para contingências	-	-	-	-	-
Provisão para imparidade de empréstimos improdutivos dedutível não monetizável	1.904	8870	-	-	10.774
Imparidade não dedutível sobre propriedade de investimento	489	1.590	-	-	2.079
Outros Ativos (IFRS 16)	-	911	-	-	911
Outras passivos (IFRS 16)	-	(903)	-	-	(903)
Efeito fiscal da atualização (Nota 2.1)	-	-	-	11.927	11.927
Créditos fiscais	-	-	-	-	-
	50.360	10.467	(2.216)	11.927	70.538



000222771

CLASE 8.³

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

A repartição das despesas do imposto sobre o rendimento das sociedades para 2021 e 2020 é a seguinte:

	Milhares de euros	
	2021	2020
Imposto corrente	842	(9.699)
Imposto diferido	15.038	(3.515)
Despesa fiscal total	15.880	(13.213)

Independentemente do imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas repercutido na demonstração de resultados, a Sociedade imputou os seguintes montantes aos seus capitais próprios para os seguintes itens:

	Milhares de euros	
	2021	2020
Créditos (débitos) líquidos ao capital próprio: Valorização de derivados de cobertura de fluxo de caixa	(26.185)	12.773

32. COMPROMISSOS CONTINGENTES

A repartição desta rubrica em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é a seguinte:

	31.12.21	31.12.20
COMPROMISSOS		
Compras - disponíveis para terceiros	33.267	22.452
Para outros sectores residentes	33.267	22.452

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não existem compromissos contingentes para além dos mencionados no quadro acima. Em ambas as datas, a disponibilidade de terceiros não está sujeita a quaisquer restrições.

33. RENDIMENTOS DE JUROS

Os detalhes desta rubrica na declaração de rendimentos para os anos findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 são os seguintes:



000222772

CLASE 8.a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

	31.12.21	31.12.20
Ativos financeiros ao custo amortizado	172.132	182.137
Derivados - contabilidade de coberturas, risco de taxa de juro	17.516	15.873
Outros ativos	203	18.253
	189.851	216.236

34. DESPESAS COM JUROS

Os detalhes desta rubrica na demonstração de resultados para os anos findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 são os seguintes:

	31.12.21	31.12.20
Responsabilidades financeiras ao custo amortizado	15.283	31.019
Derivados - contabilidade de cobertura, risco de taxa de juro	37.362	34.059
Outros passivos	91	12.944
	52.736	78.022



000222773

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

35. RECEITAS DE COMISSÕES

Compreende o montante de todas as taxas e comissões ganhas durante o ano, exceto as que fazem parte integrante da taxa de juro efetiva dos instrumentos financeiros, que estão incluídas nos "rendimentos de juros". A repartição do saldo deste capítulo é a seguinte:

	Milhares de euros	
	2021	2020
Comercialização de produtos financeiros não-bancários	11.062	7.895
Outras comissões	1.358	1.900
	12.420	9.795

A secção de comissões Comercialização de produtos financeiros não-bancários inclui principalmente comissões de seguros e comissões de fundos de titularização.

Outras comissões incluem principalmente comissões de sub-rogação e taxas de avaliação.

As taxas e comissões recebidas de transações com entidades do Grupo são divulgadas na Nota 30.

36. DESPESAS COM COMISSÕES

Inclui o montante de todas as taxas pagas ou a pagar acumuladas no ano, exceto as que fazem parte integrante da taxa de juro efetiva dos instrumentos financeiros, que estão incluídas em "Despesas com juros". A repartição do saldo deste capítulo é a seguinte:

	Milhares de	
	2021	2020
Comissões atribuídas a terceiros	2.189	2.507
Outras comissões	3.463	2.351
	5.652	4.858

As comissões pagas sobre transações com entidades do Grupo são divulgadas na Nota 30.

Outras taxas e comissões incluem principalmente taxas e comissões bancárias.



000222774

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

37. CUSTOS COM O PESSOAL

A repartição do saldo desta rubrica na demonstração de resultados que a acompanha é a seguinte:

	31.12.21	31.12.20
Salários e vencimentos	24.415	24.164
Encargos sociais	7.444	7.885
	31.860	32.049

O número de empregados da Sociedade em 31 de dezembro de 2021 e 2020, distribuídos por categoria profissional, é o seguinte:

	31.12.21	31.12.20
Gestão e Liderança	54	51
Técnicos e gestores especializados	112	120
Técnicos e Administrativo	444	460



000222775

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

O número médio de colaboradores da Sociedade, por categoria e género, em 31 de dezembro de 2021 e 2020, era o seguinte:

	31.12.21			31.12.20		
	Homens	Mulheres	Total	Homens	Mulheres	Total
Técnicos e Administrativos						
A	103	187	290	102	184	286
B	30	50	80	31	56	87
C	34	49	83	38	52	90
Quadros e Técnicos especialistas						
A	9	6	15	9	6	15
B	1	0	1	1	0	1
C	46	55	101	48	56	103
Administração e Direção						
A	18	5	23	18	4	22
B	22	5	27	22	5	27
C	1	2	3	1	2	3
Outros						
	264	357	621	270	365	635

O número de colaboradores da Sociedade, distribuído por categoria e género, em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é semelhante ao anteriormente apresentado, uma vez que não existem variações relevantes no que diz respeito ao número de colaboradores do ano anterior.

VV



000222776

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

O número médio de colaboradores com uma deficiência superior ou igual a 33% e de 4 (3 homens e 1 mulher) e está distribuído da seguinte forma:

	31.12.21			31.12.20		
	Homens	Mulheres	Total	Homens	Mulheres	Total
Técnicos e administrativo						
A	1	1	2	-	-	-
B	-	-	-	2	-	2
C	1	1	2	1	1	2
	2	2	4	3	1	4

38. OUTROS GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

A repartição do saldo desta rubrica na demonstração de resultados que a acompanham é a seguinte:

	31.12.21	31.12.20
Rendas e alugueres	2.553	5.598
Despesas imobiliárias	4.556	5.034
Informática	3.389	2.941
Publicidade e Propaganda	3.195	3.955
Honorários judiciais e honorários de advogados	15.258	10.096
Despesas de viagem	323	471
Prémios de seguro	496	478
Serviços administrativos subcontratados	1.326	1.514
Auditória e consultoria	3.436	3.044
Taxas e multas	7.522	6.555
Outras despesas	9.015	6.631
	51.069	46.318

Durante os exercícios financeiros de 2021 e 2020, a rubrica "Outras Despesas" inclui despesas com material e material de escritório.



000222777

CLASE 8.²

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

A Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C. (Sociedad Unipersonal), aplicou no exercício financeiro de 2021, como quadro de informação financeira, o que está estabelecido pelas regras aplicáveis aos Estabelecimentos Financeiros de Crédito em Espanha, as contas são determinadas pela Circular 4/2019 de 26 de novembro, do Banco de Espanha. Até 2019, em conformidade com os regulamentos aplicáveis a todas as instituições financeiras de crédito, a Sociedade aplicava os critérios estabelecidos na Circular 4/2004 para as suas contas sociais. No exercício financeiro de 2020, a Unión de Créditos Inmobiliarios EFC, tal como as restantes instituições financeiras de crédito espanholas, aplicou a Circular 4/2019 do Banco de Espanha, que inclui os mesmos critérios contabilísticos que as instituições de crédito espanholas aplicam desde 2018, em aplicação da Circular 4/2017, que transferiu para Espanha o quadro contabilístico europeu constituído pelas Normas Internacionais de Informação Financeira adotadas na União Europeia (NIIF-EU).

No final do ano 2021, como explicado na secção 2.1 das presentes notas às demonstrações financeiras, a Sociedade alterou os seus critérios contabilísticos, essencialmente no que diz respeito a aspetos relacionados com a classificação de empréstimos e contas a receber. Consequentemente, em conformidade com a Regra 17 da Circular 4/2017 do Banco de Espanha, a Sociedade reexaminou e ajustou os balanços de abertura e encerramento como se estes critérios tivessem sido sempre aplicados. Excepto como acima mencionado, as comparações e variações entre 2020 e 2021 detalhadas no corpo deste relatório de gestão referem-se a alterações nos montantes após estes ajustamentos.

1. Contexto económico

O ano 2021 foi marcado pelo prolongamento da crise sanitária gerada pela pandemia de covid-19, e pela correção dos ajustamentos que ocorreram em 2020 na atividade económica em geral. Apesar do acentuado abrandamento económico na economia mundial como um todo em 2020, com um declínio do PIB mundial de 4,4% de acordo com o FMI, o segundo ano de declínio desde o início da série em 1960, e perto da queda de 5,1% registada entre 2008 e 2009, a economia mundial registou um crescimento de +5,9% em 2021, o dobro do ritmo em 2019, o último ano pré-covid-19.

Nos mercados onde a UCI opera, o impacto também foi muito significativo, embora o ponto de partida tenha sido mais baixo, uma vez que as contracções registadas em 2020 foram maiores: após um declínio de 4,4% em 2020, a economia da UE cresceu 4,8% de acordo com as estimativas do Eurostat, e a área do euro 4,6%, -5,1% em 2020. Apesar do crescimento significativo tanto em Espanha (+5,2%) como em Portugal (+5,8%) para 2021 como um todo, estas duas economias ainda não atingiram os níveis a que assistiram em 2019. Por outro lado, a economia grega tinha crescido 13,4% numa base anual até setembro de 2021, atingindo o nível de 2019 até essa data.

O mercado imobiliário residencial espanhol compensou em 2021 os declínios registados na fase de incerteza do primeiro ano da pandemia: após um declínio global de 2,2% durante todo o ano de 2020, os preços cresceram 4,4% até ao 4º trimestre de 2021, de acordo com o índice do Ministério das Obras Públicas.



000222778

CLASE 8^o

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Após um ano de 2020 marcado por 3 meses de confinamento quase total, o que contribuiu para um declínio de 17% no volume de vendas de habitações em comparação com 2019, o mercado da habitação recuperou uma tendência ascendente, com vendas 34,7% acima do nível de 2020 por unidades, e portanto 11% mais elevadas em comparação com o total de 2019.

2. Atividade comercial Empréstimos a clientes

O difícil contexto sanitário, com as suas implicações sociais e económicas, definiu o âmbito das atividades da UCI desde o segundo trimestre de 2020, no que diz respeito aos seus clientes, aos seus funcionários e a todos os seus intervenientes em geral. O exercício financeiro de 2021 irá trazer mudanças marcantes no quadro regulamentar e social dos países em que a UCI opera. O grupo tem procurado constantemente a melhor adaptação possível do seu ambiente de trabalho a estes sucessivos desenvolvimentos. Esta volatilidade não alterou o nível de envolvimento e satisfação dos empregados: A UCI confirmou em 2021 a valiosa certificação Great Place to Work, obtida pela primeira vez em junho de 2020, com níveis de adesão ainda mais elevados. Os elevados níveis de qualidade de serviço percebidos pelos clientes foram também mantidos neste contexto desafiante, como evidenciado pelas classificações de mais de 9,5 em 10 na Ekomi e mais de 4,5 em 5 na Google.

Isto foi compatível com a consolidação do aumento da atividade comercial em 2021: a produção acumulada de novos empréstimos hipotecários para a Sociedade em 2021 ascendeu a 892 milhões de euros, 14% acima dos 785 milhões de euros formalizados em 2020. Embora o ano tenha registado duas taxas de crescimento diferentes. Até junho de 2021, o aumento da produção foi de 35,6% em comparação com um primeiro semestre de 2020 que tinha sido pesado pelo confinamento do segundo trimestre. Na segunda metade do ano 2021, a atividade foi apenas 8% mais elevada do que na primeira metade do ano 2021.

A atividade manteve-se dinâmica em Espanha, onde a Sociedade formalizou 707 milhões de novas operações (+15,6%/2020) com aumentos tanto no canal profissional (+28,5%) como no canal direto, operando sob a marca hipotecas.com (+1,7%). Portugal, com 185 milhões, cresceu 7,1% em relação a 2020.

Os eixos estratégicos da oferta comercial da UCI em Espanha foram mantidos em 2021, com ênfase na estratégia de empréstimo responsável e de sustentabilidade, que em termos financeiros encontrou a sua tradução no elevado peso da produção a taxa fixa ou mista com um primeiro período a uma taxa fixa longa: 79%, após o nível de 81% em 2020.

Tanto em Espanha como em Portugal, a proporção de consultores financeiros na atividade comercial manteve-se na maioria, com 73% em 2020 e 83% em 2021 (81% em Espanha e 89% em Portugal).

Na Grécia, a carteira atribuída desde 2018 à Sociedade-mãe espanhola Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC, é gerida pela Sociedade do Grupo UCI Hellas LMS, uma subsidiária integral da UCI SA, com uma licença de gestão de ativos concedida pelo Banco da Grécia.

CLASE 8^a

000222779

WY

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

O investimento global de crédito gerido para os três países coincide a partir de março de 2021 com o investimento registado na Sociedade na sequência do cancelamento do fundo de titularização UCI 9, cujos ativos residuais, na sequência do exercício da operação "clean-up call", foram reincorporados no balanço da Sociedade. A carteira pendente gerida pelo Grupo UCI era de 10,670 milhões de euros no final de 2021.

A carteira espanhola no final de 2021 situa-se nos 9.287 milhões e estava quase estável em relação ao saldo no final de 2020 (+0,2%), enquanto a carteira em Portugal, com 1.197 milhões, aumentou em +1,7% e a carteira UCI na Grécia, gerida pela UCI Hellas LMS, cujo saldo está a diminuir estruturalmente, uma vez que não há nova produção, com 190 milhões a diminuir em -6,4%.

3. Margem Bruta

A margem bruta alcançada pela Sociedade durante o exercício financeiro de 2021 ascendeu a 147,0 milhões de euros, mostrando uma diminuição de 6,6% (-10,5 milhões) em comparação com as contas reexpressas em 2020. Na ausência de reexpressão, o declínio teria sido de 2,1% (3,3 milhões).

A principal componente do declínio tem sido a ausência de operações de reestruturação das responsabilidades da UCI EFC devido à compra no mercado secundário de títulos garantidos por ativos. As receitas foram 9,4 milhões em 2020 contra zero em 2021. Líquido deste ponto, a variação após reformulação é uma diminuição de 1,3 milhões após reexpressão das contas de 2020, e um aumento de 6,2 milhões na ausência de reexpressão.

O processo de reexpressão das contas de 2020 implicou o reconhecimento dos rendimentos gerados pelos ativos duvidosos líquidos de cobertura nos anos de 2020 e 2021. Este montante foi reduzido em 0,6 milhões de euros entre as contas atualizadas de 2020 e 2021. Por outro lado, na ausência de uma nova apresentação das contas, o montante total teria sido reconhecido em 2021 por 7,8 milhões de euros.

Para além disso, a periodificação de receitas e despesas geradas na formalização sofreu em ambas as abordagens uma diminuição de 3,3 milhões de euros entre 2020 e 2021, o que constitui a terceira componente da variação da margem entre 2020 e 2021 sob as duas abordagens contabilísticas.

A Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC continuou a financiar a sua atividade através do seu programa de titularização em Espanha, concedendo empréstimos aos fundos de titularização Prado VIII em maio e Prado IX em outubro, que em conjunto geraram um cash-in de 857 milhões de euros, sem ter em conta os 51 milhões de euros que a Sociedade subscreveu com estes fundos de titularização para serem utilizados como garantia em futuras operações de repos. Além disso, a Sociedade exerceu o clean-up call dos fundos de titularização UCI 9 e UCI 10, resultando num desembolso combinado de 157 milhões de euros, e também exerceu o pedido de step-up call dos fundos Prado II e III, representando um desembolso combinado de 480 milhões de euros.

✓



000222780

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Paralelamente, os dois ratings "Investment Grade" que a Sociedade mantém com as agências Fitch e DBRS permitiram-lhe realizar operações de "repo" (cessões temporais de títulos com pacto de recompra), com contrapartidas externas aos grupos acionistas, utilizando como garantia obrigações de titularização garantidas por empréstimos da Sociedade num montante de cerca de 514 milhões de euros no final de 2021.

Em 2022, a Sociedade tenciona continuar a desenvolver a sua autonomia financeira em condições que lhe permitam manter a competitividade da sua oferta comercial, e o crescimento esperado da produção de novos empréstimos, tanto em Espanha como em Portugal.

4. Despesas gerais

As despesas, que não incluem as comissões pagas aos intermediários, ascenderam a 46,3 milhões de euros, um aumento de 1,6 milhões de euros (+3,5%) em relação ao nível de 2020, quando foi recebido um reembolso de receitas indevidas de 2,4 milhões de euros por parte das autoridades fiscais portuguesas. Excluindo este montante, as despesas gerais da Sociedade diminuiram em 2021 em 0,7 milhões (-1,5%). Estes dados não foram afetados pelo processo de reexpressão das contas de 2020.

O rácio de eficiência em 2021 foi de 33,9%, um aumento de 0,7%, nas contas atualizadas de 2020, sem ter em conta as rubricas extraordinárias em 2020 (impacto das operações de recompra do passivo, e o reembolso pontual das receitas em Portugal em 2020). De acordo com os critérios contabilísticos em vigor em 2020, o desenvolvimento teria sido uma diminuição de 1,0% até 32,7%.

O número médio de colaboradores da Sociedade para o exercício financeiro de 2021 é fixado em 621, ou seja, menos 12 do que a média para o exercício financeiro de 2020.

5. Morosidade e Cobertura

A entrada em vigor em 1 de janeiro de 2020 para as Instituições Financeiras de Crédito espanholas da Circular 4/2019 do Banco de Espanha, que transferiu para as instituições financeiras de crédito espanholas o quadro contabilístico europeu constituído pelas Normas Internacionais de Informação Financeira adotadas na União Europeia (NIIF-UE), tinha significado alterações substanciais para a Sociedade na classificação da sua carteira de empréstimos, no cálculo das provisões para imparidade nesta carteira, e na avaliação das garantias associadas no final do ano anterior.

Além disso, seguindo os critérios dos seus reguladores relativamente à classificação contabilística das carteiras, em 2021 a Sociedade alterou os seus critérios contabilísticos, razão pela qual este relatório apresenta informações com e sem reexpressão do balanço e da demonstração de resultados.



000222781

CLASE 0^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Por sua vez, o surto da pandemia em 2020 e a sua permanência em 2021 significaram, nos três países em que a Sociedade tem carteiras de crédito, a aplicação de moratórias públicas, sectoriais e privadas, que a Sociedade formalizou com os seus clientes, de acordo com os critérios estabelecidos pelas autoridades competentes dos respetivos países, pondo fim a estas moratórias durante o exercício financeiro de 2021.

No que respeita à carteira de empréstimos, a taxa de morosidade dos ativos geridos pela Sociedade, excluindo os ativos duvidosos subjetivos, continuou a diminuir, situando-se em 7,82% no final de 2021 em comparação com 8,34% no final de 2020 com base nas contas atualizadas. Este decréscimo reflete uma diminuição do saldo dos empréstimos não rentáveis de 56 milhões, generalizada nos três países: 52 milhões em Espanha, 3 milhões em Portugal, e 1 milhão na carteira grega. A redução deste equilíbrio no biénio 2020-2021 ocorreu apesar da crise económica causada pela pandemia e do abrandamento da atividade judicial, como resultado dos confinamentos e das medidas de proteção dos clientes mais vulneráveis adotadas nos três países. A redução da taxa de morosidade de 0,52% teria sido muito semelhante, 0,55% na ausência de reexpressão das contas de 2020.

Os ativos subjetivos duvidosos, na sequência da alteração dos critérios contabilísticos, terminaram o ano em 880 milhões de euros, 8,2% do saldo total: 831 milhões em Espanha, 3,3 milhões em Portugal, e 46 milhões na Grécia. Estes níveis representam um aumento de 368 milhões em relação ao final do ano de 2020, antes da alteração dos critérios: 330 em Espanha, 1 em Portugal, 38 na Grécia.

No entanto, com base nas contas reexpressas, preparadas pela aplicação retroativa dos novos critérios contabilísticos, o saldo do ativo subjetivo duvidoso é de 1290 milhões no final de 2020, tendo por isso sido reduzido em 410 milhões com base nos novos critérios do Grupo durante o exercício financeiro de 2021. A taxa global de ativos duvidosos é assim reduzida de 20,4% para 16,1% durante o ano 2021, enquanto teria aumentado de 13,1% no final de 2020, na ausência de reformulação das contas de 2020.

A determinação das provisões para perdas com empréstimos foi levada a cabo com base no modelo interno segundo a NIIF 9. No entanto, em aplicação do princípio da avaliação prudente, o Grupo optou por registar um ajustamento suplementar ao modelo para disponibilizar a sua carteira de empréstimos subjetivos de cobrança duvidosa.

As provisões para perdas de crédito para toda a carteira de empréstimos ascendiam a 362 milhões de euros no final do ano 2021, uma redução de 26 milhões de euros em comparação com os níveis reconhecidos em 2020 antes da alteração da política contabilística, e 70 milhões de euros em comparação com as contas atualizadas de 2020. Globalmente, as provisões para coberturas de risco de insolvência, perdas não cobertas e despesas legais foram reduzidas de 143 milhões em 2020 para 38 milhões em 2021 na sequência da mudança de abordagem, de 134 milhões para 83 milhões na ausência de reexpressão das contas de 2020.

As vendas dos ativos hipotecados permaneceram elevadas apesar da pandemia e, pelo quarto ano consecutivo, geraram um impacto positivo (7,94 milhões de euros após 7,7 milhões de euros em 2020) na demonstração de resultados do ano, como resultado dos elevados níveis de provisões para estes ativos, bem como do bom desempenho do mercado imobiliário.



000222782

CLASE 8.a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

O rácio de cobertura para exposições duvidosas, na sequência da alteração dos critérios contabilísticos e da reformulação das contas de 2020, permaneceu essencialmente estável, de 18,3% para 18,5%. Assim, a cobertura da carteira com 90 dias de atraso ou mais no balanço da Sociedade diminuiu de 33,3% para 29,6%, refletindo o impacto positivo dos resultados das equipas de recuperação, o bom desempenho do mercado imobiliário e a melhoria das expectativas para 2020.

Os bens de transição da Sociedade classificados como ativos disponíveis para venda tinham um valor líquido de provisões de 209,5 milhões de euros no final de 2021, contra 241 milhões de euros no final de 2020. Este declínio deve-se aos bons resultados na comercialização de propriedades hipotecadas, tanto para venda como para arrendamento.

A Red De Comercialización de Inmuebles de España geriu a comercialização de 999 propriedades propriedade da Sociedade (+16% em 2020), tendo ajudado 216 clientes em dificuldades de pagamento na comercialização das suas propriedades (+51%).

Com o saldo líquido das suas propriedades de transição num valor recorde de 1,8 milhões de euros, o stock de Portugal foi reduzido em 26% em relação a 2020, em linha com a tendência dos últimos anos. Na Grécia, a carteira de ativos hipotecados permaneceu a níveis muito baixos: 0,8 milhões.

Em 2022, a Sociedade pretende manter a sua estratégia de recuperação responsável, compatível com um claro enfoque na redução dos ativos duvidosos, tanto na carteira mais agravada como nos clientes que, sem estarem em atraso, têm dificuldades de pagamento ou estão sujeitos a moratórias ou reduções temporárias no montante das suas prestações. E finalmente, para consolidar os bons resultados e os impactos económicos positivos da atividade de marketing imobiliário.

6. Resultado

A Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC reconheceu, após a reformulação das contas de 2020, um resultado positivo após impostos de 34,4 milhões de euros, em comparação com uma perda de 30,0 milhões de euros em 2020. Na ausência de reformulação das contas de 2020, o resultado positivo de 2021 teria sido de 6,6 milhões e a perda de 2020 teria sido de 24,9 milhões.



000222783

CLASE 8^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

7. Riscos e incertezas

Em relação aos principais *riscos e incertezas*, podemos destacar o seguinte:

- Risco de crédito: devido à natureza do negócio de retalho da Sociedade e à grande dispersão derivada do mesmo, os riscos decorrentes do saldo credor e da carteira imobiliária não apresentam concentrações significativas em relação ao nível dos fundos próprios do Grupo.
- Risco de mercado: a Sociedade está sujeita aos mercados financeiros, hipotecários e imobiliários dos países onde opera, que se desenvolveram favoravelmente. A pandemia que surgiu no início de 2020 não gerou impactos adversos significativos até à data. A partir da data deste documento, os impactos decorrentes da guerra que começou a 24 de fevereiro de 2022 na República da Ucrânia são difíceis de identificar e de quantificar.
- Risco operacional: no âmbito da gestão de capitais próprios da Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFG, o risco operacional tem um consumo de 19,3 milhões de euros. O número equivalente foi de 20,5 milhões em 2020.
- Risco de litigio: durante 2021, a Sociedade continuou a gerir procedimentos legais para pedidos de anulação de cláusulas, sendo as razões mais relevantes as despesas de formalização, a taxa de acordo e a carteira referenciada à referência da IRPH. Em relação aos dois primeiros fundamentos, o TJUE aguarda uma decisão sobre as questões submetidas para decisão prejudicial pelo Supremo Tribunal sobre o estatuto das limitações da ação de restituição das despesas de formalização e sobre a taxa de acordo. No que diz respeito à IRPH, vale a pena destacar os pronunciamentos favoráveis que foram feitos em 2021, tanto em Espanha como no TJUE.

Durante o exercício financeiro de 2021, o *período médio de pagamento aos fornecedores UCI* foi de 15 dias, dentro dos 60 dias legalmente estabelecidos. Dada a atividade em que a Sociedade está envolvida, não existem questões ambientais relevantes.

Nenhum *investimento em investigação e desenvolvimento* foi registado durante o ano, embora o Grupo continue a desenvolver sistemas informáticos como parte dos seus planos de inovação, os quais, por razões de prudência, têm sido registados sob a rubrica de despesas gerais.

Não houve *aquisições de ações próprias* durante o exercício financeiro de 2021.

Após o final do ano, a Sociedade recebeu em 24 de janeiro de 2022 uma comunicação do seu supervisor, o Banco de Espanha, no âmbito do processo SREP. Esta comunicação estabeleceu, no âmbito do Pilar II, um nível P2R de 2% como complemento ao nível de solvência exigido para a Sociedade, bem como um nível P2G adicional.



000222784

CLASE 8³

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Como resultado, a Sociedade-mãe UCI, SA, acionista maioritária da Sociedade, subscreveu a 3 de março um aumento de capital da Sociedade por 322 milhões de euros e subscreveu uma emissão de dívida subordinada da Sociedade por 45 milhões de euros a 24 de março.

8. Recursos próprios e rácios de solvência.

O RDL 309/2020 de 11 de fevereiro, estabeleceu que, em geral, o regulamento prudencial das instituições de crédito, em particular o Regulamento 575/2013 da União Europeia (CRR), seria aplicável às instituições de crédito financeiro. Este regulamento entrará, portanto, em vigor para o Grupo UCI em 1 de julho de 2020, conduzindo a uma primeira declaração de solvência correspondente a 31 de dezembro de 2020. Este regulamento incluía, por um lado, a modificação do nível de solvência exigido no Pilar I: a percentagem a que os ativos médios ponderados estavam sujeitos foi aumentada de 8% até 30 de junho de 2020 para 10,50% a partir de então. Também incluiu as instituições de crédito no âmbito do mecanismo de supervisão do SREP, sob a supervisão do Banco de Espanha.

Ao abrigo deste mecanismo, tal como explicado no ponto anterior relativo a eventos ocorridos após o final do ano, a Sociedad Unión de Créditos Inmobiliarios viu as suas necessidades de fundos próprios revistas em alta, em aplicação do Pilar 2 (tal como comunicado pelo seu regulador, o BdE), incorporando um P2R de 2%, bem como um P2G adicional.

Anteriormente, a 3 de dezembro de 2021, a Sociedade tinha recebido do Banco de Espanha a carta contendo os requisitos da inspeção realizada pelo Banco na Sociedade entre novembro de 2020 e abril de 2021. Nesta carta, o Banco de Espanha solicitou que as exposições das comissões variáveis acumuladas e não cobradas pelos fundos de titularização recebessem o tratamento prudencial previsto no artigo 32.1 (b) da CRR, e, portanto, fossem deduzidas na totalidade do montante dos fundos próprios da Sociedade.

No final do ano 2021, este montante representava 313,6 milhões de euros. Após esta dedução, no final do ano, o capital contabilístico de nível 1 da Sociedade ascendia a 155,9 milhões de euros, excluindo os lucros do ano, ou seja, 2,82% dos ativos ponderados pelo risco. Com fundos próprios de nível 2 de 113,0 milhões, o rácio de solvabilidade foi de 4,87%.

Na sequência da comunicação dos requisitos do Pilar 2 do supervisor, a UCI, SA procedeu à capitalização da sua subsidiária Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC, emitindo novas ações num montante de 322 milhões de euros a 3 de março de 2022, e emitindo nova dívida subordinada num montante de 45 milhões de euros a 24 de março. Apesar destas operações, e uma vez incorporado o resultado do exercício financeiro de 2021 como capital próprio, com base no montante estimado de comissões variáveis acumuladas e não cobradas dos fundos de titularização e assumindo ativos ponderados pelo risco conservadoramente estáveis, o rácio de solvabilidade estimado no final de junho de 2022 será confortavelmente superior aos mínimos exigidos, incluindo o referido Pilar 2.



000222785

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

A dimensão e rapidez da capitalização da Sociedade pelo seu acionista maioritário, UCI, SA, reflete implicitamente o compromisso dos grupos acionistas da UCI, SA com a solvência do Grupo UCI e da sua principal Sociedade, Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC.

9. Evolução prevista para a Sociedade

O contexto sanitário e económico resultante da pandemia interrompeu o dinamismo e a melhoria que as economias da Península Ibérica vinham experimentando desde 2015. No entanto, a Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC superou este ambiente, com os resultados da sua atividade comercial a continuarem a melhorar, enquanto a receção pelos mercados das operações dos fundos de titularização, originadas com a garantia dos empréstimos cedidos pela Sociedade, continuou a ser excelente. A nível qualitativo, o 'award' da Euronext Lisbon para a melhor operação em 2020 na secção de 'Sustainable Finance' e a obtenção em 2020 e confirmação em 2021 da certificação do Great Place to Work demonstram a capacidade de adaptação da Sociedade ao novo ambiente.

O ambiente em que a Sociedade opera, em particular a evolução do mercado imobiliário, não foi significativamente afetado pela pandemia dois anos após o seu início.

A Sociedade continuará a gerir ativamente os seus negócios, mantendo um modelo de gestão sustentável e responsável, centrado na satisfação das necessidades reais dos seus clientes, e na qualidade e transparéncia em todos os processos. Na sua atividade comercial em Espanha, como complemento da sua presença no canal profissional imobiliário, continuará a desenvolver o canal direto, em particular através da sua marca "hipotecas.com". Na secção de produtos, a prioridade será o desenvolvimento de soluções financeiras para a renovação e melhoria da eficiência energética de casas individuais e Comunidades de Proprietários, de acordo com as prioridades da UE e da Espanha na sua agenda para 2030, tornando tudo compatível com uma gestão adequada das margens, e continuando a desenvolver o

autonomia no refinanciamento.

Na gestão de carteiras, a satisfação do cliente, o cross-selling, a eficiência na recuperação responsável de operações de não pagamento, compatível com um claro enfoque na redução de ativos duvidosos, e o desinvestimento lucrativo de ativos hipotecados e o controlo de custos, continuarão a ser prioridades.

Em 2022, a Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC continuará a desenvolver a sua política de refinanciamento nos mercados, através da contribuição de empréstimos da sua carteira para os fundos de titularização emitidos com as garantias destas garantias, bem como através de outras fontes de financiamento, acessíveis com as duas notações "Investment Grade" obtidas em 2018 e 2019 com as agências DBRS e Fitch, respetivamente.

T
Y



000222786

CLASE 8^a

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

10. Declaração de informação não financeira

Em conformidade com as disposições do artigo 262º da Lei das Sociedades de Capital, a UCI, EFC, sendo uma subsidiária de um grupo, está isenta de apresentar a Declaração de Informação Não Financeira, uma vez que toda a informação requerida está incluída no relatório consolidado de gestão da sua Sociedade-mãe, UCI, S.A., que arquiva as suas contas consolidadas e relatório de gestão no Registo Comercial de Madrid.



000222787

CLASE 8.*

Em conformidade com as disposições do artigo 253, primeiro parágrafo da atual Lei das Sociedades de Capital, o Conselho de Administração da Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal) para elaborar estas Contas Anuais relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, compreendendo o Balanço, a Demonstração de Resultados, a Demonstração de Alterações no Capital Próprio, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e o Relatório Anual e Relatório de Gestão relativos ao exercício de 2021, elaborados de acordo com os princípios contabilísticos aplicáveis, de modo a darem uma imagem verdadeira e justa da situação patrimonial e financeira da Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal) em 31 de dezembro de 2021 e dos resultados das suas operações, alterações no capital próprio e fluxos de caixa que ocorreram durante o ano então findo.

Madrid, 30 de março de 2022.

Matias Rodriguez-Inciarte

D. Matias Rodriguez-Inciarte

D. Patrick Miron de L'Espinay

D. Michel Falvert

Dña. Remedios Ruiz Macia

D. Jean Francois Georges Marie Deullin

✓

ANEXO

As Contas Anuais da Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal) para o ano findo em 31 de dezembro de 2021, incluindo o Balanço, a Demonstração de Resultados, a Demonstração de Alterações no Capital Próprio, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e as Notas às Demonstrações Financeiras e o Relatório de Gestão para o ano financeiro de 2021 foram elaborados em papel carimbado pelo Governo, numerados consecutivamente e impressos de um lado, numerados 000222644, 000222645, 000222646 a 000222786, tendo os membros do Conselho de Administração afixado as suas assinaturas na folha de papel selada pelo Estado, numerada 000222787.

Madrid, 30 de março de 2022



Fdo. Eduardo Cortina Romero

Secretário do Conselho de Administração



Eu, Luís Tirapicos Nunes, Advogado, CERTIFICO, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 38º do Decreto – Lei nº 76-A/2006, de 29 de Março e da Portaria nº 657-B/2006 de 29 de Junho, certifico que nesta data, perante mim, compareceu Tiago Manuel Mesquita Tavares, Jurista-Tradutor, com residência profissional síta na Avenida Ressano Garcia, n.º 4 - 1.º, 1070-237 Lisboa, portador do Cartão de Cidadão 11665728 6 ZY1, cuja identidade verifiquei pela exibição do referido documento, e por ele me foi declarado, sob compromisso de honra, que é proficiente nas línguas portuguesa e espanhola, e que o documento anexo, por si rubricado, frente e verso, está em conformidade com o original e corresponde à tradução fiel para português do documento em espanhol, cujo original também se anexa, frente e verso, correspondente a um Relatório e Contas anual. Nestes termos, emito o presente certificado de exatidão de tradução, tradução essa pela qual me declarou assumir inteira e completa responsabilidade, o qual vai assinado pelo referido tradutor e por mim, e que será anexado ao documento original e respetiva tradução.

Lisboa, 19 de julho de 2022

TRUSTLATION, LDA
TRADUÇÃO E SERVIÇOS JURÍDICOS
Av. Ressano Garcia 4 - 1º andar
1070-237 Lisboa
M: (+351) 917981828 - T: (+351) 216093919
geral@trustlition.pt
NIF: 513891110

O Advogado

O Tradutor

Tiago Tavares

Luís Tirapicos Nunes
Advogado
Av. Álvares Cabral, nº 84 - 2º E - 1250-018 Lisboa
Tel: 213 703 600 - Fax: 213 882 554
fulstirapicosnunes-21127l@adv.oa.pt
Nº de Cédula - 21127L

Pode consultar este registo em www.oa.pt, usando para o efeito a referência que consta da última página desta certidão



ORDEM DOS ADVOGADOS

REGISTO ONLINE DOS ACTOS DOS ADVOGADOS

Artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29-03

Portaria n.º 657-B/2006, de 29-06

Dr.(a) Luis Tirapicos Nunes

CÉDULA PROFISSIONAL: 21127L

IDENTIFICAÇÃO DA NATUREZA E ESPÉCIE DO ACTO

Tradução e certificação de tradução de documentos

IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

UCI - Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. - Sucursal em Portugal

NIPC nº. 980178258

OBSERVAÇÕES

Tradução e certificação de tradução de Relatório e Contas anual.

EXECUTADO A: 2022-07-19 11:49

REGISTADO A: 2022-07-19 11:56

COM O Nº: 21127L/967

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>

usando o código 39990896-744216

111

D. Eduardo Isidro Cortina Romero, de **nacionalidad española**, mayor de edad, casado, abogado, nacido el 14 de Mayo de 1959, con domicilio **profesional** en Madrid, calle Retama 3, **número** de identificación fiscal 380.056- G como Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Crédito, constituida por **tiempo indefinido**, con **domicilio social** en la calle Retama 3, de Madrid y CIF A-39025515.

CERTIFICA

Que en el Libro de Actas de la Sociedad consta la correspondiente al Acta de Decisión del Accionista Único de fecha 6 de Mayo de 2022, al amparo de lo previsto en los Estatutos Sociales y en el artículo 15 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, el Accionista Único de la sociedad, debidamente representado a través de D. Roberto Colomer Blasco, cuyo nombre y firma, constan, asimismo, en el citado Acta. Se adoptaron las siguientes Decisiones del Accionista Único por unanimidad:

Primero.- Examen y **aprobación**, en su caso, de las **cuentas anuales -comprensivas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el estado de Flujos de Efectivo y la memoria-**, y del **informe de gestión** correspondientes al ejercicio social **cerrado** a 31 de diciembre de 2021, así como de la gestión del Consejo de Administración de la Sociedad Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Crédito, en el indicado periodo.

Segundo.- Examen y aprobación, en su caso, de la **propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2021**.

Tercero.- Delegación de facultades para la formalización, ejecución e inscripción de las decisiones adoptadas por el Accionista Único.

Cuarto.- Redacción, lectura y aprobación, si procede, del Acta de la reunión

Y dentro de las Decisiones adoptadas, se certifican, entre otras, las decisiones que a continuación se transcriben literalmente:

“ I.- Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales, comprensivas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el estado de Flujos de Efectivo, la memoria y del informe de gestión de la Sociedad



11/V

correspondientes al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2021, así como de la gestión del Consejo de Administración de la Sociedad en el indicado periodo.

- A. *El accionista único, tras su examen, decide aprobar las cuentas anuales de la Sociedad (compuestas por Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos, el Estado de Cambios del Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria), correspondientes al ejercicio 2021, iniciado el 1 de enero de 2021 y cerrado el 31 de diciembre del mismo año, según fueron formuladas por el Consejo de Administración y verificadas por los auditores de cuentas de la Sociedad, que se unen a la presente Acta, firmadas por todos los Consejeros, con sus hojas debidamente numeradas como Anexo formando parte de ella a todos los efectos.*

- B. *Aprobar el informe de gestión de la Sociedad, firmado por todos los consejeros, que se une a la presente Acta como Anexo, formando parte de ella a todos los efectos, así como aprobar la actuación del Consejo de Administración de la Sociedad, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2021.*

II.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2021

Tras su examen, aprobar la aplicación de resultado de la Sociedad, correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2021, propuesta por el Consejo de Administración de la Sociedad, que asciende a 34.388.000,00 euros de beneficios destinado a la reserva legal la cantidad de 2.851.000,000 euros, a reserva voluntaria la cantidad de 6.374.000,000 y a resultado de ejercicios anteriores 25.163.000,00.

III.- Delegación de facultades para la formalización, ejecución e inscripción de las decisiones adoptadas por el Accionista Único.

Autorizar y facultar al Presidente del Consejo de Administración, Don Matías Pedro Rodríguez Inciarte, y al Secretario del Consejo de Administración, Don Eduardo-Isidro Cortina Romero, así como a Don Roberto Colomer Blasco, para que, en lo menester, cualquiera de ellos, indistintamente, pueda realizar el depósito al que se refiere el artículo 279 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; elevar a instrumento público las decisiones adoptadas por el Accionista Único que exijan tal formalidad o hayan de inscribirse en los Registros Públicos; solicitar y obtener, de aquellos que así lo precisen, su inscripción en el Registro Mercantil; suscribir, en su caso, las escrituras de rectificación, ratificación, subsanación o aclaración que sean precisas a la vista de la calificación verbal y/o escrita del señor Registrador Mercantil, del Ministerio de Economía, de la Dirección General de Seguros y de cualquier otro organismo público o privado competente; ejecutar y dar cumplimiento a todos y cada uno de los acuerdos recaídos en el Accionista Único que precisen una actividad concreta para ello; y, en

S

IV

general, para que tan ampliamente como en Derecho se requiera y, en lo menester, interprete, aplique y desarrolle, incluso subsanándolos, si preciso fuere, todas las decisiones adoptadas por el Accionista Único en el presente Acta, hasta dar cumplimiento de cuantos requisitos puedan resultar legalmente exigibles para su eficacia.

IV.- Redacción y aprobación del acta.

A continuación, se ha procedido a redactar la presente Acta, que ha sido aprobada por el Accionista único en el lugar y fecha arriba indicados.

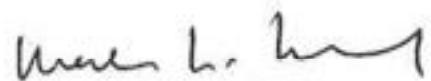
El Accionista Único

U.C.I., S.A.

P.P. D. Roberto Colomer Blasco."

Y para que así conste, expido y firmo la presente CERTIFICACIÓN a los efectos oportunos en Boadilla del Monte, a 6 de Mayo de 2022

Vº. Bº. EL PRESIDENTE DEL CONSEJO



D. MATIAS RODRIGUEZ INCIARTE

SECRETARIO DEL CONSEJO



D. EDUARDO I. CORTINA ROMERO

TA
✓

Eduardo Isidro Cortina Romero, de nacionalidade espanhola, maior, casado, advogado, nascido em 14 de maio de 1959, com domicílio profissional em Madrid, Calle Retama 3, número de identificação fiscal 380.056-G, na qualidade de Secretário do Conselho de Administração da Sociedade Union de Creditos Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Credito, constituída por tempo indeterminado, com sede na Calle Retama 3, Madrid e CIF A-39025515.

CERTIFICA

Que do Livro de Atas da Sociedade consta a ata correspondente à Ata de Deliberação da Acionista Única, datada de 06 de maio de 2022, nos termos dos estatutos da sociedade e do artigo 15.º e seguintes do Texto Consolidado da Lei das Sociedades de Capital, Real Decreto Legislativo n.º 1/2010, de 2 de julho, sendo a Acionista Única da sociedade devidamente representada por Roberto Colomer Blasco, cujo nome e assinatura também constam da referida ata. As Deliberações da Acionista Única que se seguem foram adotadas por unanimidade:

Primeira.- Análise e aprovação, se for o caso, das contas anuais – incluindo balanço, demonstração de resultados, alterações no Capital Próprio, demonstração dos Fluxos de Caixa e memória -, bem como do relatório de gestão correspondente ao exercício que se encerrou a 31 de dezembro de 2021 e como da prestação de contas do Conselho de Administração da Sociedade Union de Creditos Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Credito, para o período indicado.

Segundo.- Análise e aprovação, se for o caso, da proposta de aplicação do resultado correspondente ao exercício de 2021.

Terceiro. - Delegação de poderes para formalização, execução e registo das decisões adotadas pela Acionista Única.

Quarto. - Preparação, leitura e aprovação, se for o caso, da ata da reunião

E no âmbito das Deliberações adotadas, certificam-se, entre outras, as decisões que se seguem transcritas literalmente:

“I.- Exame e aprovação, se for o caso, das contas anuais, incluindo o balanço, demonstração de resultados, alterações no Capital Próprio, demonstração dos Fluxos de Caixa, a memória e o relatório de gestão da Sociedade

correspondente ao exercício que se encerrou a 31 de dezembro de 2021, bem como a gestão do Conselho de Administração da Companhia no período indicado.

- A. A acionista única, após analisar, decidiu aprovar as contas anuais da Sociedade (compostas pelo balanço, demonstração de resultados, demonstração dos Fluxos de Caixa e Memória), correspondentes ao exercício de 2021, que se iniciou em 1 de janeiro de 2021 e se encerrou em 31 de dezembro do mesmo ano, conforme preparadas pelo Conselho de Administração e verificadas pelos auditores das contas da Sociedade, que se anexam a esta Ata, assinada por todos os Membros do Conselho de Administração, com as respetivas folhas devidamente numeradas como Anexo que dela faz parte para todos os efeitos.
- B. Aprovar o relatório de gestão da Sociedade, assinado por todos os administradores, que se anexa a esta Ata como Anexo, dela fazendo parte para todos os efeitos, bem como a aprovar os atos do Conselho de Administração da Sociedade, correspondentes ao exercício social que se encerrou a 31 de dezembro de 2021.

II- Análise e aprovação, se for o caso, da proposta de aplicação do resultado correspondente ao exercício de 2021

Após análise, aprovar a aplicação dos resultados da Sociedade, correspondentes ao exercício que se encerrou a 31 de dezembro de 2021, proposto pelo Conselho de Administração da Sociedade, que ascende a 34.388.000,00 euros de lucros destinado à reserva legal no valor de 2.851.000.000 euros, à reserva voluntária no valor de 6.374.000.000 e como resultado transitado 25.163.000,00.

III- Delegação de poderes para formalização, execução e registo das deliberações da Acionista Única.

Autorizar e outorgar poderes ao Presidente do Conselho de Administração, o Senhor Matias Pedro Rodríguez Inciarte e ao Secretário do Conselho de Administração, Senhor Eduardo-Isidro Cortina Romero, bem como ao Senhor Roberto Colomer Blasco, para que, conforme necessário, qualquer um deles, indistintamente, possa proceder ao depósito a que se refere o artigo 279.º do texto consolidado da Lei das Sociedades por Ações; dar publicidade às decisões adotadas pela Acionista Única que exijam essa formalidade ou devam ser registadas nos Registros Públicos; solicitar e obter, junto das entidades que assim o requererem, a respetiva inscrição na Conservatória do Registo Comercial; assinar, se for o caso, escrituras de retificação, ratificação, saneamento ou esclarecimento que se revelem necessárias à qualificação verbal e/ou escrita do Registo Comercial, do Ministério da Economia, da Direcção-Geral de Seguros e de qualquer outro órgão competente público ou privado; executar e cumprir todos os acordos celebrados pela Acionista Única que exijam uma ação específica para tal; e em

geral, de modo que tão amplo quanto permitido pela lei, se for o caso, interpretar, aplicar e desenvolver, inclusive corrigindo, se necessário, todas as deliberações adotadas pela Acionista Única nesta Ata, até ao cumprimento de todas as exigências que sejam juridicamente exigíveis para a sua eficácia.

IV.- Elaboração e aprovação do ato

Posteriormente, foi lavrada a presente Ata, que foi aprovada pela Acionista Única no local e na data acima indicada.

A Acionista Única

UCI, S.A.

P.P. de Roberto Colomer Blasco.

E para que assim conste, emito e assino a presente CERTIFICAÇÃO para os devidos efeitos em Boadilla del Monte, em 6 de maio de 2022

O PRESIDENTE DO CONSELHO

[Assinatura ilegível]

MATIAS RODRIGUEZ INCIARTE

SECRETÁRIO DO CONSELHO

[Assinatura ilegível]

EDUARDO I, CORTINA ROMERO



Eu, Luís Tirapicos Nunes, Advogado, CERTIFICO, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 38º do Decreto – Lei nº 76-A/2006, de 29 de Março e da Portaria nº 657-B/2006 de 29 de Junho, certifico que nesta data, perante mim, compareceu Tiago Manuel Mesquita Tavares, Jurista-Tradutor, com residência profissional síta na Avenida Ressano Garcia, n.º 4 - 1.º, 1070-237 Lisboa, portador do Cartão de Cidadão 11665728 6 ZY1, cuja identidade verifiquei pela exibição do referido documento, e por ele me foi declarado, sob compromisso de honra, que é proficiente nas línguas portuguesa e espanhola, e que o documento anexo, por si rubricado, frente e verso, está em conformidade com a cópia do original e corresponde à tradução fiel para português do documento em espanhol, cuja cópia do original também se anexa, correspondente a uma Certificação de Deliberações Societárias. Nestes termos, emito o presente certificado de exatidão de tradução, tradução essa pela qual me declarou assumir inteira e completa responsabilidade, o qual vai assinado pelo referido tradutor e por mim, e que será anexado à cópia do documento original e respetiva tradução.

Lisboa, 19 de julho de 2022

O Advogado

TRUSTLATION, LDA
TRADUÇÃO E SERVIÇOS JURÍDICOS
Av. Ressano Garcia 4 - 1º andar
1070-237 Lisboa
M: (+351) 917981826 - T: (+351) 216093819
geral@trustlation.pt
NIF: 513891110

O Tradutor

Luis Tirapicos Nunes

Advogado

Av. Álvares Cabral, nº 84 - 2º E - 1250-018 Lisboa
Tel: 213 703 600 - Fax: 213 882 554
luistirapicosnunes-21127l@adv.oa.pt
Nº de Cédula - 21127L

Pode consultar este registo em www.oa.pt, usando para o efeito a referência que consta da última página desta certidão



ORDEM DOS ADVOGADOS

REGISTO ONLINE DOS ACTOS DOS ADVOGADOS

Artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29-03

Portaria n.º657-B/2006, de 29-06

Dr.(a) Luis Tirapicos Nunes

CÉDULA PROFISSIONAL: 21127L

IDENTIFICAÇÃO DA NATUREZA E ESPÉCIE DO ACTO

Tradução e certificação de tradução de documentos

IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

UCI - Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. - Sucursal em Portugal

NIPC nº. 980178258

OBSERVAÇÕES

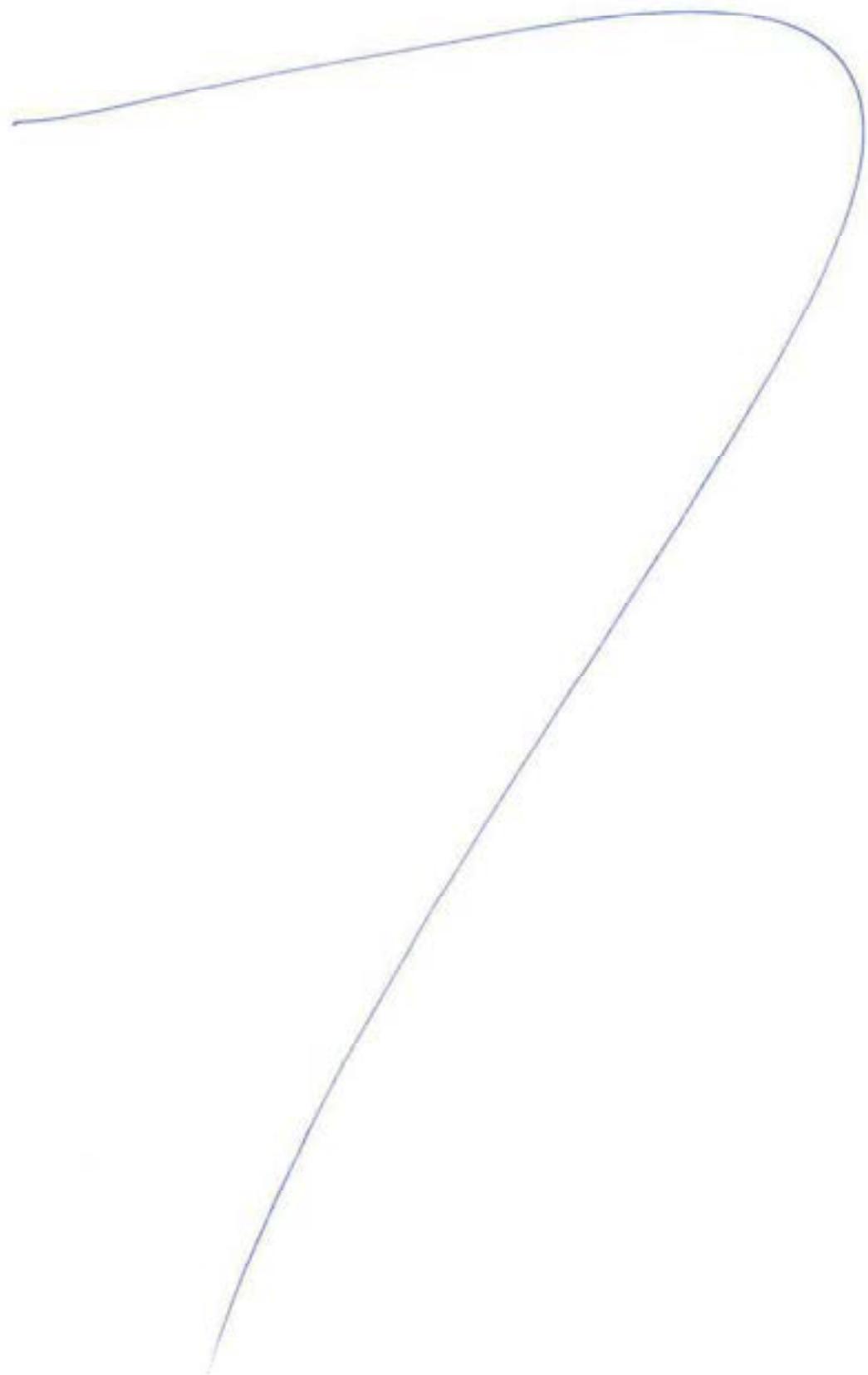
Tradução e certificação de tradução de certificação de contas do interessado com respetiva certificação em Espanha.

EXECUTADO A: 2022-07-19 11:49

REGISTADO A: 2022-07-19 11:55

COM O N.º: 21127L/966

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>
usando o código 39990830-178120



16

