

UCI



Relatório e Contas

2022



Union de Créditos Imobiliários, S.A. - Sucursal em Portugal

Sede: Av. Eng. Duarte Pacheco, Torre 1, 14º Andar Amoreiras

1070-101 Lisboa



Grant Thornton

11

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

Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2022

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

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 2022, 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 2022, 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 del entorno macroeconómico de incertidumbre actual.

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 2022 adjuntas, por lo que ha sido considerada como una de las cuestiones clave de la auditoría. Ver notas 11.h, 13 y 17 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas al 31 de diciembre de 2022.

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.
- 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.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, 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 2022 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 26 de mayo de 2023.

[Handwritten signature]

Periodo de contratación

El Accionista Único en su acuerdo de 27 de octubre de 2021 nos nombró como auditores por un período 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



Álvaro Fernández Fernández

ROAC nº 22.876

26 de mayo de 2023



GRANT THORNTON, S.L.P.

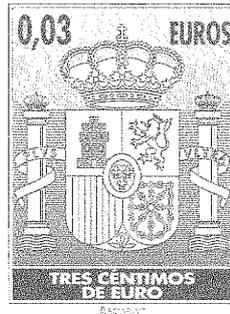
2023 Núm. 01/23/04469

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



CLASE 8.^a



009231497

TT

**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 2022

Balances al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de euros)

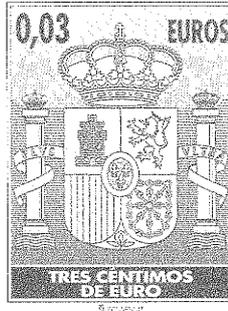
	Nota	2022	2021 (*)	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	2022	2021 (*)
ACTIVO							
Effectivo, saldos en efectivo en bancos centrales y otros depósitos a la vista	16	68.003	110.447	Pasivos financieros mantenidos para negociar		17.939	20.806
Effectivo	2	68.001	110.445	Derivados	24	17.939	20.806
Otros depósitos a la vista				Posiciones cortas			
				Depósitos			
Activos financieros mantenidos para negociar	24	5.871	5.954	Pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados		9.914.772	10.742.708
Derivados de negociación				Depósitos	23	9.914.772	10.742.708
Instrumentos de patrimonio				Valores representativos de deuda emitidos			
Valores representativos de deuda				Otros pasivos financieros			
Préstamos y anticipos				Pasivos financieros a coste amortizado		9.912.733	10.738.913
				Bancos centrales		6.989.437	7.269.197
Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados	24	132.121	313.648	Entidades de crédito		2.923.296	3.469.716
Instrumentos de patrimonio				Cartera			
Valores representativos de deuda				Valores representativos de deuda		2.039	3.795
Préstamos y anticipos a la clientela				Otros pasivos financieros	25	117.639	19.475
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados				Derivados - contabilidad de coberturas		16.247	11.746
Instrumentos de patrimonio				Provisiones			
Valores representativos de deuda				Pensiones y otras obligaciones de prestaciones definidas post-empleo			
Préstamos y anticipos				Otras retribuciones a los empleados a largo plazo			
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global:				Cuestiones procesales y litigios por impuestos pendientes			
Instrumentos de patrimonio				Compromisos y garantías concedidos			
Valores representativos de deuda				Restantes provisiones		16.247	11.746
Préstamos y anticipos a la clientela				Pasivos por impuestos	21	121.739	2.221
Activos financieros a coste amortizado	17	10.253.761	10.438.662	Pasivos por impuestos corrientes		1.446	1.106
Valores representativos de deuda		146.116	10.438.662	Pasivos por impuestos diferidos		120.293	1.115
Préstamos y anticipos a la clientela		10.107.645	10.438.662	Otros pasivos	22	31.285	31.746
Derivados de cobertura	25	401.942	25	Pasivos incluidos en grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta			
Cambios del valor razonable de los elementos cubiertos de una cartera con cobertura del riesgo de tipo de interés				TOTAL PASIVO		10.219.621	10.828.702
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas				PATRIMONIO NETO		747.495	478.291
Activos tangibles	19	131.207	125.807	Fondos propios	29	85.534	52.534
Inmovilizado Material		7.079	7.947	Capital		85.534	52.534
Inversiones inmobiliarias		124.128	117.860	Desembolsado		414.746	125.746
De las cuales: Cedido en arrendamiento operativo				Prima de emisión			
Activos intangibles	20	2.074	2.464	Instrumentos de patrimonio emitidos distintos del capital			
Fondo de comercio				Otros elementos de patrimonio neto			
Otro activo intangible		2.074	2.464	Ganancias acumuladas			
Activos por impuestos	21	59.825	63.421	Otras reservas		300.011	265.623
Activos por impuestos corrientes		18	18	Resultado del ejercicio		(52.796)	34.388
Activos por impuestos diferidos		59.807	63.403	Menos: Dividendos a cuenta			
Otros activos	22	22.095	24.227	Otro resultado global acumulado		279.346	(12.837)
Contratos de seguros vinculados a pensiones				Elementos que no se reclasificarán en resultados		279.346	(12.837)
Existencias		22.095	24.227	Elementos que pueden reclasificarse en resultados			
Otros activos		169.563	209.501	Cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero			
Activos no corrientes en venta	18		209.501	Conversion de divisas			
TOTAL ACTIVO		11.246.462	11.294.156	Derivados de cobertura. Reserva de Cobertura de flujos de efectivo			
PRO MEMORIA: EXPOSICIONES FUERA DE BALANCE	32	41.506	33.267	Cambios del valor razonable de los instrumentos de deuda valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global	28	279.346	(12.837)
Compromisos de préstamo concedidos		39.462	30.884	TOTAL PATRIMONIO NETO		1.026.841	465.454
Garantías financieras concedidas				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		11.246.462	11.294.156
Otros compromisos concedidos		2.043	2.383				

Las Notas 1 a 38 descritas en la Memoria adjunta, forma parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2022.

(*) Se presentan única y exclusivamente a efectos comparativos.



CLASE 8



009231498



009231499

CLASE 8.ª

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

Cuentas de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022

(Expresada en miles de euros)

	Nota	2022	2021 (*)
Ingresos por intereses	33	219.035	189.851
Activos financieros a coste amortizado		185.681	172.132
Derivados - contabilidad de coberturas, riesgo de tipo de interés		32.830	17.516
Otros activos		524	203
(Gastos por intereses)	34	(99.225)	(52.736)
MARGEN DE INTERESES		119.810	137.115
Ingresos por dividendos		-	-
Ingresos por comisiones	35	12.472	12.420
(Gastos por comisiones)	36	(4.277)	(5.652)
Ganancias o (-) pérdidas al dar de baja en cuentas activos y pasivos financieros no valorados a valor razonable con cambios en resultados, netas		832	-
Ganancias o (-) pérdidas por activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, netas		-	(474)
Ganancias o (-) pérdidas por activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados, netas		1.764	(81)
Ganancias o (-) pérdidas resultantes de la contabilidad de coberturas, netas		1.467	-
Otros ingresos de explotación		4.107	3.687
Otros gastos de explotación		-	-
MARGEN BRUTO		136.175	147.015
Gastos de administración		(82.988)	(80.567)
Gastos de Personal	37	(32.127)	(31.860)
Otros gastos generales de administración	38	(50.861)	(48.707)
Amortización	19, 20	(5.763)	(6.691)
(Provisiones) o reversión de provisiones		(8.388)	(714)
(Deterioro) del valor o reversión del deterioro del valor de activos financieros no valorados a valor razonable con cambios en resultados	17	(92.427)	3.780
Activos financieros a coste amortizado		(92.427)	3.780
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN		(53.391)	62.823
(Deterioro) del valor o reversión del deterioro del valor de activos no financieros	19	262	(1.831)
Activos tangibles		-	-
Inversiones inmobiliarias		262	(1.831)
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	(789)	(9.832)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(53.918)	51.160
(Gastos) o ingresos por impuestos sobre las ganancias de los resultados de las actividades continuadas	31	1.122	(16.772)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE EN OPERACIONES CONTINUADAS		(52.796)	34.388
Ganancias (pérdidas) después de impuestos procedentes de actividades interrumpidas		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(52.796)	34.388

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 2022.

(*) Se presentan única y exclusivamente a efectos comparativos.



009231500

CLASE 8.ª

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

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2022

	2022	2021 (*)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(52.796)	34.388
OTRO RESULTADO GLOBAL	292.183	61.098
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 PUEDEN RECLASIFICARSE EN RESULTADOS	292.183	61.098
Cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero (porción efectiva)	-	-
Conversión de divisas	-	-
Coberturas de flujos de efectivo (porción efectiva)	417.404	87.283
<i>Ganancias (pérdidas) de valor contabilizadas en el patrimonio neto</i>	417.404	87.283
<i>Transferido a resultados</i>	-	-
<i>Transferido al importe en libros inicial de los elementos cubiertos</i>	-	-
<i>Otras reclasificaciones</i>	-	-
Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado global	-	-
<i>Ganancias (pérdidas) de valor contabilizadas en el patrimonio neto</i>	-	-
<i>Transferido a resultados</i>	-	-
<i>Otras reclasificaciones</i>	-	-
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	(125.221)	(26.185)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	239.387	95.486

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 2022.

(*) Se presentan única y exclusivamente a efectos comparativos.

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

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el
 31 de diciembre de 2022

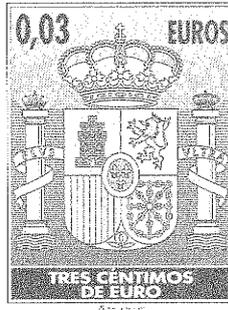
(Expresado en miles de euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
 EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

	FONDOS PROPIOS							Otro resultado global acumulado	TOTAL PATRIMONIO NETO	
	Capital / Fondo de dotación	Prima de emisión	Reservas	Otros instrumentos de capital	Menos: Valores propios	Resultado del ejercicio	Menos: dividendos a cuenta			Total Fondos Propios
1. Saldo final al (31/12/2021)	52.534	125.746	265.623	-	-	34.388	-	478.291	(12.837)	465.454
Efectos de la corrección de errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de los cambios en las políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Saldo inicial ajustado	52.534	125.746	265.623	-	-	34.388	-	478.291	(12.837)	465.454
3. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(52.796)	-	(52.796)	292.183	239.387
4. Otras variaciones del patrimonio neto	33.000	289.000	34.388	-	-	(34.388)	-	322.000	-	322.000
4.1 Aumentos de capital	33.000	289.000	-	-	-	-	-	322.000	-	322.000
4.2 Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Conversión de pasivos financieros en capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4 Incremento de otros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.5 Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6 Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.7 Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.8 Operaciones con instrumentos de capital propio (neto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.9 Traspasos entre partidas de patrimonio neto	-	-	34.388	-	-	(34.388)	-	-	-	-
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 (31/12/2022)	85.534	414.746	300.011	-	-	(52.796)	-	747.795	279.346	1.026.841



CLASE 8.^a



009231501

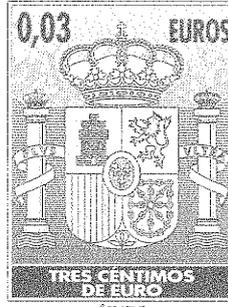
**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ENTIDAD FINANCIERA DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2021

(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.ª



009231502

	FONDOS PROPIOS							Otro resultado global acumulado	TOTAL PATRIMONIO NETO
	Capital / Fondo de dotación	Prima de emisión	Reservas	Otros instrumentos de capital	Menos: Valores propios	Resultado del ejercicio	Menos: dividendos a cuenta		
1. Saldo final al (31/12/2020) (*)	45.852	72.428	295.652	-	-	(30.029)	-	383.903	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)	-	383.903	309.968
3. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	34.388	-	34.388	95.486
4. Otras variaciones del patrimonio neto	6.682	53.318	(30.029)	-	-	30.029	-	60.000	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 Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6 Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.7 Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.8 Operaciones con instrumentos de capital propio (neto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.9 Traspasos entre partidas de patrimonio neto	-	-	(30.029)	-	-	30.029	-	-	-
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	465.454

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 2022.

(*) Se presentan única y exclusivamente a efectos comparativos.



009231503

CLASE 8.^a

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

Estados de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de euros)

	2022	2021(*)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(499.072)	(182.897)
Resultado del ejercicio	(52.796)	34.388
Ajustes al resultado	(24.764)	(7.950)
Amortización	(5.763)	6.691
Otros ajustes	(19.001)	(14.641)
Aumento/disminución neta de los activos de explotación	335.709	270.737
Cartera de negociación	(83)	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	181.527	51.822
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global	-	-
Activos financieros a coste amortizado	152.135	218.915
Otros activos	2.130	-
Aumento/disminución neta de los pasivos de explotación	(758.625)	(480.072)
Cartera de negociación	(2.867)	-
Pasivos financieros a coste amortizado	(755.297)	(496.794)
Otros pasivos de explotación	(461)	(1.632)
Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	91.031	77.859
Pagos	(3.149)	(2.669)
Activos materiales	(1.653)	(1.712)
Activos intangibles	(1.496)	(957)
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	-	-
Cobros	94.180	80.528
Activos materiales	10.683	8.221
Activos intangibles	-	-
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	83.498	72.307
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	365.597	60.000
Pagos	-	-
Dividendos	-	-
Cobros	-	-
Emisión de instrumentos de patrimonio propio	322.000	60.000
Otros cobros relacionados con actividades de financiación	43.597	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	(42.444)	(45.038)
F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	110.488	155.486
G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	68.003	110.488
PRO-MEMORIA:	-	-
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	-	-
Caja	2	2
Saldos equivalentes al efectivo en bancos centrales	-	-
Otros depósitos a la vista	68.001	110.448
Total efectivo y equivalentes al final del periodo	68.003	110.448

Las Notas 1 a 38 descritas en la Memoria adjunta, forma parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2022.

(*) Se presentan única y exclusivamente a efectos comparativos.



009231504

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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 período 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 169ª. 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 2021, así como los correspondientes informes de gestión y de auditoría que fueron aprobados por la Junta General de Accionistas de fecha 6 de mayo de 2022, se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo UCI del ejercicio 2022 está previsto que sean formuladas el 28 de marzo de 2023 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.

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.



009231505

TT

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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 2022 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 2022 han sido formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 28 de marzo de 2023. Las cuentas anuales individuales de Unión de Créditos Inmobiliarios S.A., E.F.C. correspondientes al ejercicio 2022 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 2023. No obstante, el Consejo de Administración entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2021 fueron formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 30 de marzo de 2022, fueron aprobadas por decisión del Accionista Único el día 6 de mayo de 2022.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2022 han sido formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 28 de marzo de 2023. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2022 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 2023. 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 2021 fueron formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 30 de marzo de 2022, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas, celebrada el día 6 de mayo de 2022.

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.



CLASE 8.ª



009231506

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

- 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 Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C. 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 2022 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 2022 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.

Principales cambios normativos acaecidos en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022, 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 2022:

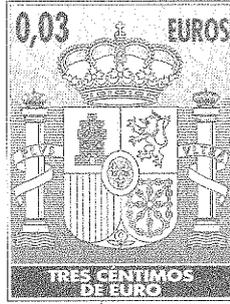
Circular 1/2022, de 24 de enero, del Banco de España, a los establecimientos financieros de crédito, sobre liquidez, normas prudenciales y obligaciones de información, y que modifica la Circular 1/2009, de 18 de diciembre, a entidades de crédito y otras supervisadas, en relación con la información sobre la estructura de capital y cuotas participativas de las entidades de crédito, y sobre sus oficinas, así como sobre los altos cargos de las entidades supervisadas, y la Circular 3/2019, de 22 de octubre, por la que se ejerce la facultad conferida por el Reglamento (UE) 575/2013 de definir el umbral de significatividad de las obligaciones crediticias vencidas. (BOE de 3 de febrero de 2022)

Esta circular ha supuesto la fijación de una normativa y reporting específica tanto para el ámbito de liquidez como para solvencia.

Circular 2/2022, de 15 de marzo de 2022, del Banco de España, sobre normas para el envío al Banco de España de estadísticas de pagos por parte de proveedores de servicios de pago y operadores de sistemas de pago. (BOE de 18 de marzo de 2022)

De la aplicación de la circular, no se han derivado efectos significativos en las cuentas anuales de la Entidad, al no ser la misma proveedor de servicios de pago.

Circular 3/2022, de 30 de marzo de 2022, del Banco de España, por la que se modifican 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; la Circular 2/2014, de 31 de enero, a las entidades de crédito, sobre



009231507

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

el ejercicio de diversas opciones regulatorias contenidas en el Reglamento (UE) n.º 575/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012; 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 6 de abril de 2022)

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

Adicionalmente, en junio de 2022, se han implementado la aplicación de los nuevos coeficientes de cobertura para soluciones alternativas, introducidos por las modificaciones del anejo IX de la Circular 6/2021, el impacto para la sociedad ha sido el aumento de sus coberturas para Dudosos subjetivos, en un importe de 5 Millones de Euros.

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.

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 anejo 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



CLASE 8.^a



009231508

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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.

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:

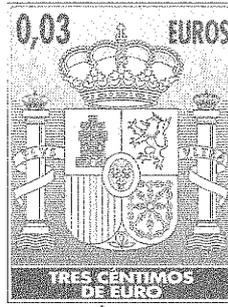
- Los requerimientos de colchones de capital, según lo previsto en los artículos 43 a 49 de la Ley 10/2014.
- El establecimiento de límites a la concentración sectorial, de acuerdo con el artículo 69 ter de la Ley 10/2014.
- La fijación de condiciones sobre la concesión de préstamos y otras operaciones,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



CLASE 8.ª



009231509

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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).

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 anejo 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 anejo 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.

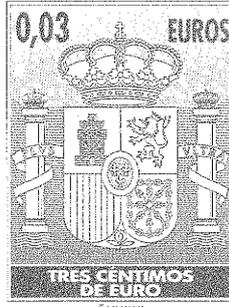
El principal cambio introducido es la actualización de las soluciones alternativas para la estimación colectiva de las coberturas de la pérdida por riesgo de crédito y los descuentos sobre el valor de referencia de los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Cabe destacar que se aplicarán 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.

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.



CLASE 8.ª



009231510

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

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 2022.

2.2 Gestión e impactos del entorno macroeconómico

El año 2022 ha estado marcado por la paulatina vuelta a la normalización sanitaria y social, tras la crisis sanitaria generada por la pandemia de covid-19, y la corrección de los ajustes sobrevenidos a partir de 2020 en la actividad económica en general.

En 2020, 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 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 adoptados por las autoridades por importe de 8 millones de euros. En el ejercicio 2021, dado que se disponía de información más fiable sobre los escenarios macroeconómicos, la Sociedad actualizó los mismos, revirtiendo del "Post Model Adjustment" registrado.

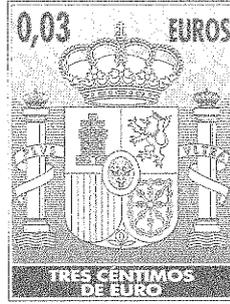
En línea con estas recomendaciones de los organismos supervisores la Sociedad clasificó en Stage 1 determinados clientes a los que se le han concedido moratorias (aplazamientos) durante el ejercicio 2020 y que antes del impacto del Covid-19 tenían buen comportamiento de pago y como consecuencia de la 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 2022, la totalidad de las moratorias concedidas en el ejercicio 2021 ha finalizado por lo que no existen un tratamiento contable diferenciado para este tipo de operaciones.



CLASE 8.ª



009231511

II

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

Por otro lado, en el ejercicio 2022, la mayor amenaza macro-económica ya estaba presente a finales de 2021: el índice de precios al consumo de la zona euro, negativo en 2020, se incrementó del 5,0% de finales de 2021 al 9,2% en diciembre de 2022. Las restricciones generadas por la crisis sanitaria del covid habían debilitado en 2021 las redes de abastecimiento de la economía globalizada, causando un repunte de la inflación. La invasión de Ucrania en el mes de febrero, con su impacto alcista sobre los precios de las materias primas y agrícolas, reforzó la presión inflacionista.

El IPC español, que era superior al del conjunto de la UEM en 2021 (+6.6%) retrocedió y finalizó el año 2022 por debajo de la media (+5.5%), como el de Grecia, y a diferencia de las grandes economías de la zona euro (Alemania, Francia e Italia).

La entidad incluye el comportamiento del IPC dentro de los inputs utilizados en su modelo de provisionamiento, al formar parte del modelo econométrico que estima la Probabilidad de Default. En concreto se proporciona información cuantitativa en relación a las tasas utilizadas de esta variable en la nota 13.

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 (Notas 11 h., 17 y 18)
- La vida útil aplicada al activo tangible y activo intangible (Notas 11 o., 11 p., 19 y 20)
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 11 c., 11 e., 24 y 25)
- Las pérdidas por deterioro de los activos no corrientes en venta e inversiones inmobiliarias (Notas 11 q., 18 y 19)
- La valoración de las provisiones necesarias para la cobertura de contingencias legales (Notas 11.r y 26)
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (Notas 11 m. y 21)

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se han realizado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, 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.

Para la actualización de las estimaciones anteriores, la Sociedad ha tenido en cuenta el escenario macroeconómico actual resultante de la guerra en Ucrania, así como el creciente nivel de inflación y las dificultades en las cadenas de suministro, lo que está generando cierto impacto en la evolución económica y es foco de seguimiento, y que genera incertidumbre en las estimaciones de la Sociedad. La Sociedad ha realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información disponible a 31 diciembre de 2022.

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



CLASE 8.ª



009231512

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

4. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2022 obtenido por la Sociedad, que su Consejo de Administración propondrá al Accionista Único para su aprobación, así como la aplicación del resultado del ejercicio 2021 aprobada por el Accionista Único, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Beneficios netos del ejercicio	(52.796)	34.388
Aplicación:		
A reserva legal	-	2.851
A reserva voluntaria	-	6.374
A resultado de ejercicios anteriores	(52.796)	25.163
A Dividendos	-	-

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 deroga 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



009231513

CLASE 8.^a

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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 período 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 la cual ha sido modificada por la Circular 3/2022 de 30 de marzo.

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.

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.

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 anticíclico 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.

Por tanto, a cierre de 2021 y 2022 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



CLASE 8.ª



009231514

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

indicadas, cuyo marco regulatorio y a efectos de Reporting ha sido clarificado mediante la Circular 1/2022, de 24 de enero, del Banco de España, a los establecimientos financieros de crédito, sobre liquidez, normas prudenciales y obligaciones de información.

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 2022 y 2021, 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), posteriormente modificado por el Reglamento UE nº 876/2019, así como por la Directiva (UE) 2019 / 978 del Parlamento Europeo, por la que se modifica la Directiva 2013/36 UE.

Miles de euros		
	2022	2021
Capital Computable	500.280	178.280
Reservas computables y prima de emisión	300.010	265.623
Resultado del ejercicio	(52.795)	-
Otros RP básicos de acuerdo con la legislación nacional	13.211	26.423
Otras deducciones de los recursos propios básicos	(132.121)	(314.449)
RECURSOS PROPIOS BASICOS	628.585	155.877
Financiaciones subordinadas estándar e instrumentos similares	185.000	112.975
RECURSOS PROPIOS DE SEGUNDA CATEGORIA	185.000	112.975
RECURSOS PROPIOS COMPUTABLES	813.585	268.852
TOTAL, ACTIVOS MEDIOS PONDERADOS	5.092.329	5.523.391
TOTAL, REQUERIMIENTOS RECURSOS PROPIOS	687.464	579.957
SUPERÁVIT (+) / DÉFICIT (-) DE RECURSOS PROPIOS	126.120	(311.105)



009231515

CLASE 8.^a

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

De acuerdo con lo anterior, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 las ratios de solvencia serían:

	2022	2021
Sobre el capital ordinario - "Common Equity"	12,34%	2,82%
Sobre recursos propios básicos	12,34%	2,82%
Sobre recursos propios de segunda categoría	3,6%	2,05%
Sobre recursos propios totales	15,95%	4,87%

Es necesario mencionar que el 3 de diciembre de 2021, la Sociedad recibió 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.

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

Al cierre del ejercicio 2022, las exposiciones por las comisiones variables generadas por los fondos de titulización que ascendían a 313,6 millones en el cierre del ejercicio 2021, se redujeron a un importe de 132,1 millones de euros, este descenso se debe fundamentalmente a la comisión variable pagada por los vehículos de titulización a Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., EFC durante el ejercicio 2022.

El 24 de enero de 2022 la Sociedad recibió 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.

Tras la comunicación recibida del Pilar 2 del supervisor (Nota 10), el accionista único UCI, S.A. procedió 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 de 2022.

La cuantía y la rapidez de la recapitalización la Sociedad por su accionista único UCI, S.A., refleja a su vez implícitamente 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.

En relación a la situación a diciembre de 2022, destacar la solidez de la Entidad en el cumplimiento de las ratios de solvencia que ascienden a 15,95%, si bien los requerimientos son del 13,5%, contando con un superávit de 124,7 Millones de Euros.



CLASE 8.^a



009231516

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

Finalmente, en diciembre de 2022, la Sociedad recibió nuevamente una comunicación de su supervisor el Banco de España en el marco del proceso SREP. Dicha comunicación reducía del 1% al 0,75% el nivel P2G adicional, con efectos 1 de enero de 2023.

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 202 y 185 millones de euros a 31 de diciembre de 2022 y 2021 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.

La sucursal en Portugal tiene unos activos financieros a coste amortizado (préstamos y créditos) por importe de 1.235 y 1.195 millones de euros a 31 de diciembre de 2022 y 2021 respectivamente.

c) Contratos de agencia

Ni al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, 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.

f) Moneda de presentación

La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro.

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

Durante los ejercicios 2022 y 2021, 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.



CLASE 8.^a



009231517

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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 2022 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 2.743 miles de euros, correspondiendo todo a retribución fija (2.782 miles de euros en el ejercicio 2021).

No se han producido indemnizaciones por cese de personal clave en el ejercicio 2022 ni en el ejercicio 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 2022 y 2021, 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 96,3 miles de euros (108,5 miles de euros en 2021). En los ejercicios 2022 y 2021, 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

Entre el 31 de diciembre de 2022 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.

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



CLASE 8.ª



009231518

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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 periodo 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).

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:

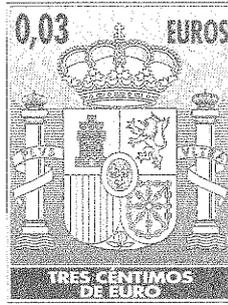
- i) El Derivado financiero debe cubrir el riesgo de variaciones en el valor de los activos y pasivos debidas a oscilaciones del tipo de interés y/o del tipo de cambio (cobertura de valores razonables), el riesgo de alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en activos y pasivos financieros, 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.



CLASE 8.ª



009231519

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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.

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.

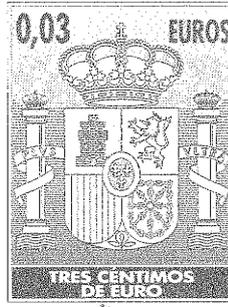
Los instrumentos financieros compuestos son contratos que para su emisor generan simultáneamente un pasivo financiero y un instrumento de capital propio (como, por ejemplo, las obligaciones convertibles que otorgan a su tenedor el derecho a convertirlas en instrumentos de patrimonio de la entidad emisora).

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

- Las participaciones en entidades dependientes.



CLASE 8.ª



009231520

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

Los derechos y obligaciones surgidos como consecuencia de planes de prestaciones para los empleados.

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.

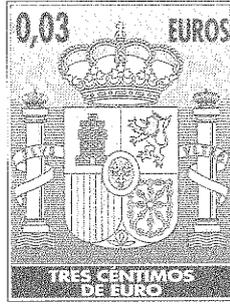
Para la definición de los mismos, la Sociedad tiene en cuenta los siguientes factores:

- 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:

- 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".



009231521

TT

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

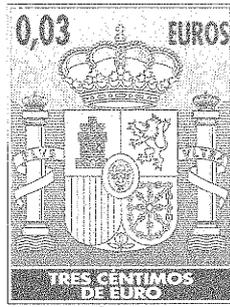
- Valor razonable con cambios en otro resultado global: instrumentos financieros englobados en un modelo de negocio cuyo objetivo se alcanza a través del cobro de los flujos de principal e intereses y la venta de dichos activos, siendo el valor razonable un elemento clave en la gestión de estos activos. 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.
- Valores representativos de deuda: obligaciones y demás valores que reconozcan una deuda para su emisor, que devenguen 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.



009231522

CLASE 8.^a

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

- 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).
- 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 2022, como a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no ha mantenido pasivos financieros que, en aplicación de la normativa aplicable, debiesen clasificarse en ninguna otra categoría.

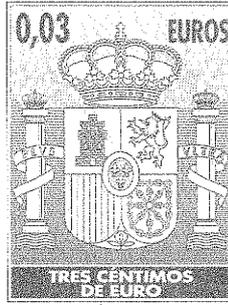
v. Clasificación de los pasivos financieros a efectos de presentación

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.



CLASE 8.ª



009231523

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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.
- 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").



009231524 / TT

CLASE 8.^a

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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 "cierre 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.

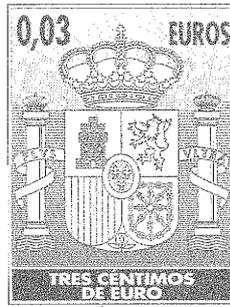
Los saldos de valores representativos de deuda y préstamos y anticipos bajo un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de principal e intereses se valoran a su coste amortizado, siempre que cumplan el test "SPPI" (Solely Payments of Principal and Interest), utilizándose en su determinación 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.

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



009231525

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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.

En la Nota 27 de la memoria se incluye la información de los criterios y técnicas de valoración de los activos y pasivos financieros valorados a valor razonable.

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

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.



CLASE 8.^a



009231526

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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:

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 titulaciones 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 titulaciones 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 titulaciones 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.

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).



CLASE 8.^a



009231527

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

Durante el ejercicio 2022 y 2021 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.

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.

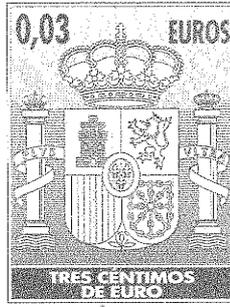
En general, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben recuperar de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que se esperan recibir descontados a la tasa de interés efectiva original. En el caso de los activos 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".



CLASE 8.ª



009231528

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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.

Clasificación de los instrumentos financieros

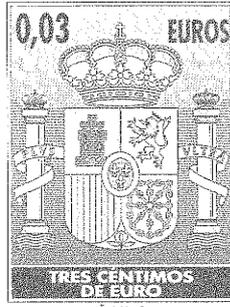
A efectos del cálculo de la corrección por deterioro de valor, y de acuerdo con sus políticas internas, la Sociedad clasifica sus instrumentos financieros (activo financiero, riesgo o compromiso contingente) medidos a coste amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral en una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

- Riesgo Normal ("Fase 1"): comprende todos los instrumentos que no cumplen los requisitos para ser clasificados en el resto de las 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 criterios cualitativos y criterios cuantitativos.

La Sociedad utiliza indicadores cuantitativos que están alineados con los empleados por la Sociedad en la gestión ordinaria del riesgo de crédito, en concreto las posiciones irregulares de más de 30 días y las refinanciaciones. Asimismo durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha implementado el uso de 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, los cuales se basan en el comportamiento externo de pago observado en sus acreditados, en base a la información obtenida de la CIRBE y ASNEF

- 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,



009231529

CLASE 8.^a

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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.

- 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.

En el caso de las reconducciones y los instrumentos clasificados como riesgo dudoso, se podrá reclasificar a la categoría de "riesgo normal a vigilancia especial" cuando concurren las siguientes circunstancias: que haya transcurrido un año desde la fecha de la reconducción y que el cliente haya pagado todas las cuentas y que no existan otros importes vencidos de más de 90 días.

- 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,



CLASE 8.^a



009231530

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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.

No obstante, deberán permanecer identificadas como reestructuradas, refinanciadas o de refinanciación hasta que concluya el período 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.

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.



CLASE 8.^a



009231531

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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 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 provisiones 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.



CLASE 8.^a



009231532

Handwritten signature and initials

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

- 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:

- 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:
- Periodo 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.



009231533

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

i) 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:

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 devengan 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



CLASE 8.ª



009231534

[Handwritten signature]

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

operación para sí misma o la retenga en las mismas condiciones de riesgo que el resto de los participantes.

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

j) 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.

k) 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.

l) 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.

m) 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.

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



CLASE 8.^a



009231535

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria 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.

n) 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.

El plazo del arrendamiento será igual al período 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".



CLASE 8.^a



009231536

Ti

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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:

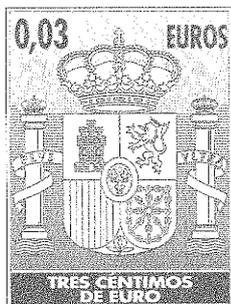
	En fecha de comienzo del contrato	Posteriormente
Pasivo por arrendamiento	<p>Se valora por el valor actual de los pagos por arrendamiento que no estén abonados en dicha fecha, utilizando como tipo de descuento el tipo de interés, denominado "tipo de financiación adicional", que la Sociedad tendría que 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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>
Activo por derecho de uso	<p>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.</p>	<p>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.</p>

o) 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



CLASE 8.ª



009231537

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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.

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.

p) 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.

q) 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.

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.



CLASE 8.^a



009231538

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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.

r) Provisiones 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 desprenderse 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.

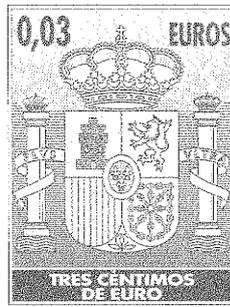
Las provisiones y los pasivos contingentes se califican como probables cuando existe mayor verosimilitud de que ocurran que de lo contrario, posibles cuando existe menor verosimilitud de que ocurran que de lo contrario y remotos cuando su aparición es extremadamente rara.

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.



CLASE 8.^a



009231539

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

s) 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.

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.

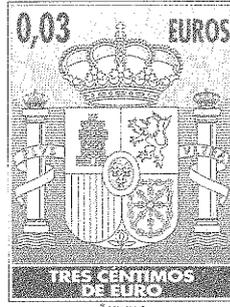
Las ganancias y pérdidas generadas en la enajenación de los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta y pasivos incluidos en grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta, así como las pérdidas por 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.

t) Valoración de las cuentas en moneda extranjera



CLASE 8.ª



009231540

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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:

- (i) 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.
- (ii) Las partidas no monetarias valoradas al coste histórico se convierten al tipo de cambio de la fecha de adquisición.
- (iii) Las partidas no monetarias valoradas al valor razonable se convierten al tipo de cambio de la fecha en que se determina el valor razonable.
- (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.

u) 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.

v) Estado de cambios en el patrimonio neto

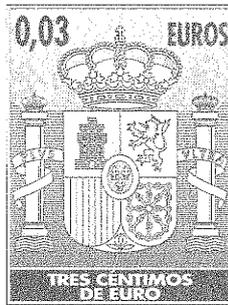
El estado de cambios en el patrimonio neto que se presenta en estas cuentas anuales muestra el total de las variaciones habidas en el patrimonio neto durante el ejercicio. Esta información se presenta desglosada a su vez en dos estados: el estado de ingresos y gastos reconocidos, y el estado total de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

Estado de ingresos y gastos reconocidos

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto, se presentan los ingresos y gastos generados por el Grupo como consecuencia de su actividad durante el ejercicio, distinguiendo aquellos registrados como resultados



CLASE 8.ª



009231541

[Handwritten signature]
T

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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.

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:



CLASE 8.^a



009231542

π

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

- 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 las 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 CAPITAL

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 2022, el número total de quejas/reclamaciones ascendió a 2.684 (5.339 en 2021). Las 2.684 reclamaciones se desglosan en:

- 2.684 tramitadas por el Servicio de Atención al Cliente (5.339 en 2021).
- 39 tramitadas por el Defensor del Cliente (264 en 2021).
- 931 inadmitidas (1.931 en 2021).

Las reclamaciones bancarias recibidas y admitidas a trámite ascendieron a 1.753 (3.408 en 2021), quedando pendiente de resolver a fecha 31 de diciembre de 2022, 88 (44 en 2021).

Los motivos más significativos del total de reclamaciones presentadas durante el 2022 son los siguientes.

- Gastos de la tramitación de la operación.
- Intereses de demora, vencimiento anticipado y comisiones del préstamo, incluida la comisión de apertura.

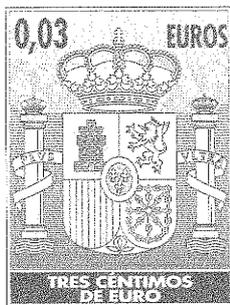
Debemos resaltar que los motivos anteriormente indicados han sido objeto de los escritos de reclamación de manera conjunta o separada y, en algunos casos, reiterados por los clientes.

En 2022 las quejas/reclamaciones se han resuelto de la siguiente forma:

- Favorables al cliente: 364 (454 en 2021)



CLASE 8.^a



009231543

[Handwritten signature]
TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

- Desfavorables al cliente: 1.389 (2.910 en 2021)

De las reclamaciones resueltas favorables al cliente, en 18 casos (32 en 2021) 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 2022, de 12.728,28 euros (14.573,07 euros en el año 2021).

Asimismo, cabe señalar que, de las reclamaciones recibidas, un total de 8 han sido presentadas por los clientes ante el Departamento de Entidades del Banco de España (en 2021 se presentaron 37). Asimismo, y aunque no constituyen propiamente reclamaciones, se han presentado 52 peticiones de información ante el servicio de CIRBE (en 2021 se presentaron un total de 66 peticiones de información ante el servicio de CIRBE) y 230 reclamaciones no bancarias.

Respecto a los criterios tomados en consideración en la resolución de las reclamaciones, estos se 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 a los Código de Buenas Prácticas, se informa y se da respuesta a los clientes atendiendo a estas normativas 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 con los clientes que solventan a su satisfacción las pretensiones planteadas en sus reclamaciones. Así mismo, en 2 de los 8 casos recibidos del Departamento de Conducta de Entidades (DCE) del Banco de España y que han resultado favorables a los clientes, las actuaciones concretas llevadas a cabo desde el 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 2022 el DCE ha estimado la rectificación en dichos casos, adecuando, por tanto, la actuación de la entidad a las buenas prácticas bancarias.

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 2022.

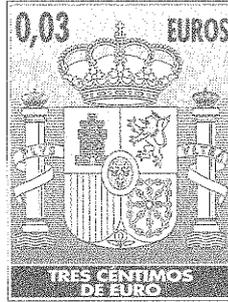
Blanqueo de capitales

Cumplimiento Normativo y Prevención del Blanqueo de Capitales.

En el curso del ejercicio 2022, 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



CLASE 8.^a



009231544

[Handwritten signature]
T

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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.

Desde el punto de vista particular del cumplimiento de la normativa de prevención del blanqueo de capitales, las líneas fundamentales de trabajo durante el ejercicio 2022 han sido:

- El seguimiento del sistema de gestión de alertas de operativa potencialmente sospechosa del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, tanto para el área de financiación como para el área de venta de inmuebles, sin perjuicio del posterior análisis detallado de cada expediente.
- 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, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
- Realización de la verificación interna del sistema de prevención de blanqueo de capitales por parte del Departamento de Auditoría Interna de UCI.
- Revisión y actualización del informe de autoevaluación del riesgo, en materia de prevención de blanqueo de capitales.

Política de Regalos e Invitaciones. Política Anticorrupción y Antisoborno.

Del mismo modo, en UCI disponemos de una Política de Regalos e Invitaciones que, junto con la política anticorrupción y antisoborno, forman parte del dispositivo de prevención penal y que establece las pautas a tener en cuenta en relación con la posible entrega o aceptación de regalos en el Grupo UCI, para evitar incurrir en actuaciones contrarias a la normativa y a los procedimientos internos.

Además de la política de regalos e invitaciones, contamos con una política anticorrupción y antisoborno. El Grupo UCI ha asumido un compromiso de "tolerancia cero" respecto a cualquier tipo de actividades de corrupción y/o soborno, en todas sus formas y circunstancias en las que se puedan producir. La política anticorrupción y antisoborno tiene por objeto identificar los supuestos más habituales en los que pueden darse este tipo de actividades y cómo proceder para identificarlas, prevenirlas y evitarlas.

Política de Protección del Consumidor (Protección del Interés del Cliente).

El Grupo UCI tiene como uno de sus principales objetivos el respeto a los intereses de los clientes y a los derechos que le son inherentes. Por ello, la función de Protección al Consumidor es una función relevante dentro del ámbito de Compliance.



CLASE 8.ª



009231545

TT

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

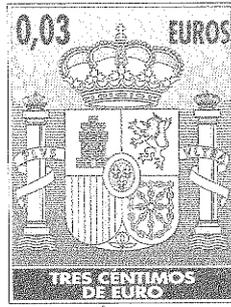
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

En este marco, el Grupo UCI ha establecido su Política de Protección del Consumidor, que tiene como principales ejes los siguientes principios:

- Trato justo y respetuoso. Para el Grupo UCI, el trato justo a los clientes constituye un elemento estratégico que forma parte de la cultura corporativa. Es esencial situar al cliente en el centro del negocio, fomentando una relación de confianza entre ambas partes. Los clientes tienen derecho a ser tratados con respeto y de forma honesta, justa y no discriminatoria, con elevados estándares éticos, utilizando un lenguaje claro y asegurando una gestión rápida, rigurosa, diligente y eficaz, con especial protagonismo de la transparencia con el cliente.
- Diseño de productos y servicios con visión cliente. El Grupo UCI es una organización socialmente responsable y, como tal, uno de sus objetivos fundamentales es disponer de un correcto diseño de sus productos y servicios financieros, siempre dentro del ámbito de la regulación nacional e internacional en materia de protección al consumidor.
- Transparencia en la comunicación. Las comunicaciones con el cliente durante todo el ciclo de la relación con el mismo deben realizarse con transparencia y calidad, con independencia del momento en que se produzcan. UCI promueve una comunicación basada en facilitar información precisa y suficiente, con lenguaje claro y sencillo.
- Precios responsables, teniendo en cuenta la protección al consumidor y la normativa de competencia en materia de precios.
- Consideración de circunstancias especiales de clientes y prevención del sobreendeudamiento, apoyándose en la concesión responsable de financiación y, en su caso, teniendo en cuenta las circunstancias especiales y/o dificultades financieras de los clientes para proceder en su mejor interés y ofrecerle soluciones viables.
- Protección de datos, realizando una gestión rigurosa de los datos en base a la normativa vigente, aplicando los principios de licitud, lealtad, transparencia y exactitud.
- Gestión de las Reclamaciones. Los principios que rigen la actuación del S.A.C. son accesibilidad, independencia, especialización y la mejora continua.
- Educación financiera. El conocimiento del sistema y de los principios de finanzas personales y familiares es esencial para mitigar posibles faltas de comprensión de los productos y servicios financieros que pueden llevar a posibles conflictos que puedan surgir con las entidades. La educación financiera tiene por objeto contribuir a la mejora de la cultura financiera de los ciudadanos, dotándoles de herramientas, habilidades y conocimientos para adoptar decisiones financieras informadas y apropiadas, ayudando a que los consumidores disfruten de un mayor grado de protección.
- Innovación responsable. La innovación responsable dentro del Grupo UCI se define como el uso de nuevos y mejorados productos, servicios y procesos, cumpliendo con la evolución de las necesidades de los consumidores, y evitando barreras de acceso, entendimiento, uso o utilización de esos productos, servicios o procesos por parte de los clientes, con el fin de lograr la satisfacción del cliente.



CLASE 8.ª



009231546

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

Política General de Conflictos de Interés.

Del mismo modo, en el Grupo UCI contamos con una Política General de Conflictos de Interés, cuyo objetivo es poner a disposición de los empleados, de los consejeros y de las entidades del Grupo UCI las directrices para prevenir y gestionar los conflictos de interés que puedan producirse como resultado de sus actividades.

Esta política ha sido desarrollada teniendo en cuenta criterios de proporcionalidad respecto a la estructura del Grupo UCI para identificar las circunstancias en las que pueden presentarse conflictos de interés, y la normativa interna de referencia en la que se establecen los mecanismos para prevenir y gestionar los conflictos de interés, en especial:

- Código ético.
- Política de Gobierno Interno
- Política de Remuneraciones
- Política de Externalización de Servicios Esenciales.
- Política Anticorrupción y Antisoborno. Política de Regalos e Invitaciones.
- Procedimiento Conoce a tu Intermediario.
- Procedimiento de Contratación de Proveedores y Código de Conducta del Proveedor.

Canal de Denuncias – Whistleblowing.

El Grupo dispone de un Canal de denuncias (canal Whistleblowing) que es un procedimiento de denuncia de incumplimientos, que permite a los colaboradores del Grupo comunicar, de forma confidencial, conductas que puedan implicar un incumplimiento del sistema de gobierno corporativo o la comisión por algún colaborador del Grupo de algún acto contrario a la legalidad (en particular cualquier actuación que pueda ser delictiva) o a las normas de actuación de UCI, recogidas en el Código Ético y en las políticas y procedimientos internos

Actividad Compliance.

1.- Canal de Denuncias – Whistleblowing. Durante el ejercicio 2022 se han recibido tres denuncias a través de este canal de denuncias en España.

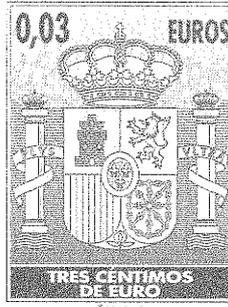
2.- Regalos e invitaciones. Durante el año 2022 no se han registrado incidencias relacionadas con la Política de regalos.

3.- Alertas Prevención de Blanqueo de Capitales. Durante el año 2022 se han analizado un total de: 1.835 alertas en España, de las cuales 9 fueron comunicadas al OCI (órgano de control Interno) y de esas 9, se ha comunicado 1 al SEPBLAC. Asimismo, se ha continuado con el proceso de revisión continua de la cartera de clientes, desde el punto de vista de prevención de blanqueo de capitales, lo que ha supuesto el análisis de 444 alertas adicionales generadas a través del proceso de seguimiento continuo.

En Grecia se han analizado 25 alertas y no se ha comunicado ninguna al órgano regulador local.



CLASE 8.ª



009231547

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

En Portugal se han analizado 614 alertas y se ha comunicado una al regulador local.

Sensibilización y formación impartida en materia de Cumplimiento Normativo

Durante el año 2022, el área de Compliance ha continuado con la labor de formación y de sensibilización, con el fin de formar, informar y concienciar a los empleados sobre los posibles riesgos Compliance y dotarles de las herramientas necesarias para la identificación y prevención de los mismos, así como su mitigación en caso de materialización de dicho riesgo.

Asimismo, durante este ejercicio 2022, 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.

El alcance de todas las formaciones ha sido a toda la plantilla, excepto la referente a derecho de la competencia y publicidad de productos y servicios que se ha dirigido a managers, incluida la alta dirección. Respecto a la formación Volcker, se ha dirigido a un colectivo de empleados y directivos determinado.

Las comunicaciones internas de sensibilización de contenidos relacionados con materias de Cumplimiento han sido las siguientes:

- Cultura de Transparencia.
- Cultura de Cumplimiento.
- Prevención de blanqueo de capitales.
- Comunicación procedimiento Alerta Ética.
- Comunicación política anticorrupción y Política de regalos.
- Comunicación Manual de Prevención de Riesgo Penal.

Novedades normativas.

En el marco de la función Compliance, uno de los principales aspectos es la identificación y análisis de las novedades normativas y regulatorias con impacto en la Entidad. En el ejercicio 2022 se han difundido 52 comunicaciones de información sobre novedades normativas en España.

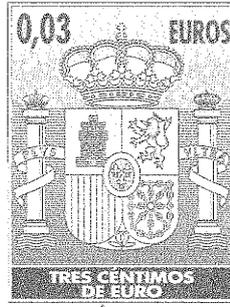
13. RIESGO DE CREDITO

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.



CLASE 8.ª



009231548

Π

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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.
- Riesgo de Recursos Propios y Solvencia (Véase nota 5)

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.

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.



CLASE 8.^a



009231549

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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.

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.



CLASE 8.ª



009231550

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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 nuestra 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.

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 nuestros 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 nuestro 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, 11,2% a finales de 2021 y 11,6% a finales de 2022.

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:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Pérdida} \\ \text{esperada} \\ \hline \% \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{Probabilidad de} \\ \text{incumplimiento} \\ \hline \% \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{Severidad} \\ \hline \% \\ \hline \end{array}$$



009231551

Handwritten mark

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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 utiliza las bases históricas desarrolladas para estudiar cómo varía esta probabilidad en función de las puntuaciones asignadas por el scoring y de otros posibles ejes relevantes (por ejemplo, antigüedad de la operación).
- **Severidad:** Se define como la estimación anticipada de las pérdidas crediticias finales en de caso 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 2022, 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 2022 se cifra en 10 pb (10 pb en 2021).

Incorporación de información forward-looking en los modelos de pérdida esperada

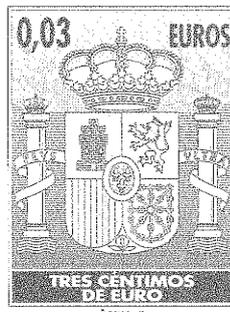
Como se muestra en el siguiente apartado, la Sociedad ha tenido en cuenta escenarios macroeconómicos con cinco niveles de diferente severidad. Estos escenarios se han contrastado con los emitidos por los organismos oficiales y por los accionistas de la Entidad.

Las variables proyectadas consideradas son las siguientes:

		31/12/22			31/12/21		
		2023	2024	2025	2022	2023	2024
Variación del PIB (variaciones anuales)	<i>Muy Negativo</i>	-2,3%	-3,6%	0,1%	-3,9%	-0,2%	1,6%
	<i>Negativo</i>	-0,8%	-1,7%	1,2%	-0,4%	1,0%	1,6%
	<i>Base</i>	0,7%	2,7%	2,2%	7,0%	2,7%	1,6%
	<i>Positivo</i>	3,4%	4,4%	3,5%	9,0%	4,4%	2,1%
	<i>Muy Positivo</i>	4,5%	5,6%	4,1%	10,7%	5,1%	2,8%



CLASE 8.ª



009231552

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

Tasa de desempleo

(nivel absoluto)

<i>Muy Negativo</i>	15,4%	19,9%	21,1%	20,0%	21,9%	20,7%
<i>Negativo</i>	14,4%	17,2%	17,7%	17,2%	19,5%	18,9%
<i>Base</i>	13,6%	13,1%	12,6%	14,7%	13,8%	12,7%
<i>Positivo</i>	12,8%	12,1%	10,7%	13,6%	12,5%	11,0%
<i>Muy Positivo</i>	12,4%	11,2%	9,4%	12,9%	11,6%	9,5%

Tipo interbancario 12 meses

(nivel absoluto)

<i>Muy Negativo</i>	4,4%	4,0%	3,1%	-0,2%	0,2%	0,8%
<i>Negativo</i>	3,6%	3,1%	2,9%	-0,3%	0,1%	0,5%
<i>Base</i>	2,7%	2,6%	2,7%	-0,5%	-0,4%	-0,3%
<i>Positivo</i>	2,6%	2,5%	2,5%	-0,4%	-0,3%	-0,2%
<i>Muy Positivo</i>	2,5%	2,4%	2,2%	-0,4%	-0,2%	0,0%

Variación del precio de la vivienda

(variaciones anuales)

<i>Muy Negativo</i>	2,2%	0,3%	1,8%	-2,8%	-1,7%	1,8%
<i>Negativo</i>	3,0%	1,6%	2,5%	0,2%	2,6%	2,7%
<i>Base</i>	3,9%	4,3%	3,7%	4,4%	3,3%	2,4%
<i>Positivo</i>	4,9%	5,3%	4,4%	5,4%	3,9%	2,6%
<i>Muy Positivo</i>	5,4%	6,2%	4,9%	7,5%	5,5%	3,1%

Variación del índice de precios al consumo

(variaciones anuales)

<i>Muy Negativo</i>	10,2%	4,0%	2,5%	3,8%	2,7%	2,7%
<i>Negativo</i>	8,0%	3,1%	2,5%	3,2%	2,1%	2,1%
<i>Base</i>	6,2%	2,5%	2,3%	1,5%	1,5%	1,8%
<i>Positivo</i>	6,0%	2,3%	2,0%	1,3%	1,5%	1,7%
<i>Muy Positivo</i>	5,8%	2,2%	2,0%	2,0%	2,2%	2,3%

A partir de un escenario base, los dos escenarios "negativo" reflejan deficiencias que conllevan, junto con otras dinámicas macroeconómicas, caídas en la productividad, en el PIB y variaciones del precio de la vivienda inferiores a la evolución del índice de precios al consumo, con dos niveles distintos de severidad.

Los dos escenarios positivos reflejan evoluciones más favorables que el escenario base, con dos niveles distintos.



009231553

A
II

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

Asunciones y ámbitos de los modelos

La Sociedad realiza de manera anual un recalibrado del modelo de provisionamiento, en el que integra el impacto de la efectiva gestión de su recobro y la comercialización de sus activos adjudicados en los parámetros dinámicos del modelo, con información lo más actual posible para cumplir con el carácter "point-in-time" de estas metodologías, medidos al 30 de junio del ejercicio.

La Sociedad inserta esta protección futura en un ámbito macro-económico determinado por las combinaciones de los distintos escenarios. Como se puede comprobar, los escenarios son trianuales. La Sociedad inserta esta protección futura en un ámbito macro-económico determinado por las combinaciones de los distintos escenarios. Como se puede comprobar, los escenarios son trianuales.

De acuerdo con los principios de la normativa contable aplicable, la pérdida esperada para cada crédito tiene en cuenta una visión "forward-looking" (horizonte a 12 meses) o "life-time" (horizonte hasta el fin de vida o vencimiento del crédito), en función de la clasificación contable de las exposiciones: horizonte hasta el fin de vida para los créditos dudosos en situación de mora o no, para los créditos en vigilancia especial, y horizonte a 12 meses para el resto de los créditos sanos.

La determinación de las provisiones por insolvencias por riesgo de crédito se realiza en base al desarrollo de un modelo interno, en base a lo definido en el anejo IX de la circular 4/2017, y las precisiones fijadas a tal efecto por la NIIF 9. Asimismo, la sociedad utiliza un "Post Model Adjustment" a efectos de calcular la provisión por riesgo de crédito, de las operaciones clasificadas en Dudoso subjetivo, en base a su "juicio experto" y con el objetivo de incluir condiciones de prudencia valorativa adicionales, en base a la experiencia histórica del sector financiero español, que se extraen de las estimaciones del anejo IX de la Circular 4/2017. El importe de dicho ajuste es de 12,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2022 (11,6 millones a 31 de diciembre de 2021).

La ponderación de los escenarios previstos en cada uno de los ejercicios sobre cada segmento es la siguiente:

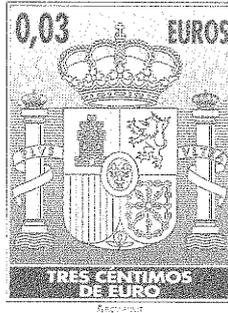
Muy Negativo	Negativo	Base	Positivo	Muy positivo
5%	20%	50%	20%	5%

Esta ponderación se aplica a la cartera de la Sociedad en España, que representa el 86% del total de la Sociedad. Los principios de calibración para el resto de países (Portugal y Grecia) siguen la letra o el espíritu de lo expuesto, si bien de manera simplificada.

Coexistencia de escenarios y sensibilidad

Las distintas variables que miden o cuantifican la coyuntura económica, influyen unas sobre otras, y muestran correlaciones entre sí de signo variable: el crecimiento del producto interior bruto y la tasa de desempleo suelen evolucionar en direcciones distintas, bajos tipos de interés pueden alimentar el crecimiento o a la inversa ser un efecto de políticas monetarias menos restrictivas causadas por un débil crecimiento, la evolución de precio de la vivienda tienen que ser leída en conjunción con la evolución de precios al consumo, etc.

Estas dependencias dificultan establecer relaciones de causalidad clara entre una variable concreta y un efecto (por ejemplo, pérdida esperada crediticia) y, adicionalmente, también dificultan la interpretación de las sensibilidades a los cálculos de los modelos de pérdidas de crédito esperadas cuando se aportan estas sensibilidades a diversas variables simultáneamente.



009231554

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

A continuación, se muestra la sensibilidad estimada a una caída de un 1 % en producto interior bruto, así como, a una caída del 1 % en los precios los activos inmobiliarios en las pérdidas esperadas por riesgo de crédito al cierre de 2022 sobre el conjunto de la cartera crediticia.

Subida en un 1% de tasa desempleo		Caída en un 1% del precio de la vivienda	
Impacto en M €	Impacto en % de las coberturas	Impacto en M €	Impacto en % de las coberturas
1,6	0,6%	36,7	14,5%

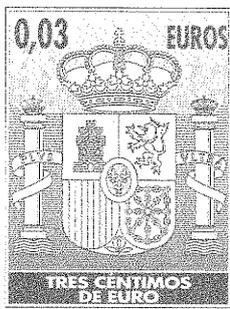
Riesgo de Concentración

Unión de Créditos, 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 2022 y 2021, 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.



009231555

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

La concentración de riesgos por actividad y área geográfica de la entidad a 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS POR ACTIVIDAD Y ÁREA GEOGRÁFICA (Valor en libros)	TOTAL 31.12.2022	España	Resto de la Unión Europea	América
ACTIVIDAD TOTAL				
1. Entidades de crédito	68.003	65.349	2.654	-
2. Administraciones Públicas	146.116	146.116	-	-
3. Otras instituciones financieras	183.000	183.000	-	-
4. Sociedades no financieras y empresarios individuales	24.400	24.400	-	-
4.1 Construcción y promoción inmobiliaria	8.841	8.841	-	-
4.2 Construcción de obra civil	-	-	-	-
4.3 Resto de finalidades	15.919	15.919	-	-
4.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-
4.3.2 Pymes y empresarios individuales	15.919	15.919	-	-
5. Resto de hogares e ISFLSH	10.032.366	8.796.961	1.235.405	-
5.1 Viviendas	10.032.366	8.796.961	1.235.405	-
5.2 Consumo	-	-	-	-
5.3 Otros fines	-	-	-	-
TOTAL	10.453.885	9.215.826	1.238.059	-

La concentración de riesgos por actividad y área geográfica de la entidad a 31 de diciembre de 2021 era 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	-

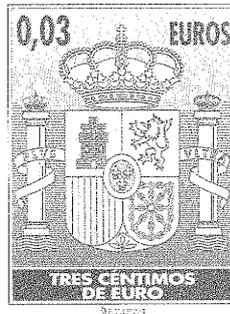
Mitigación del riesgo de crédito

El Comité de Auditoría y la Dirección de Auditoría 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



CLASE 8.ª



009231556

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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 reestructuraciones 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.
- 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)

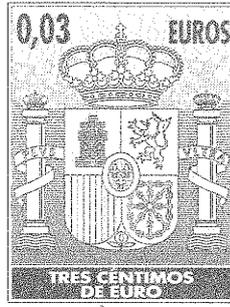
La sucesión de reestructuraciones, con carácter general estará condicionada al correcto comportamiento de pago de la previa, o bien, si por variación en las circunstancias personales/laborales/económicas quedase suficientemente probado que el incumplimiento se debe a éstas, acorde con la nueva situación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



CLASE 8.ª



009231557

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

- 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 periodos de carencia de interés deberán estar adecuadamente justificados en función del riesgo de la operación.

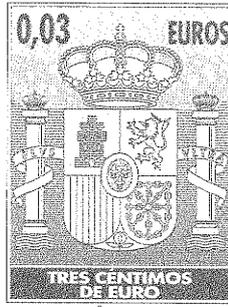
Cautelas a tomar en las reestructuraciones y refinanciaciones

- 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.
- 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



009231558

TT

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

- 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 anejo 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.
- 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 periodos de carencia para el principal, implicará que la operación permanezca identificada como de refinanciación, refinanciada 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 período 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, refinanciadas 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



CLASE 8.ª



009231559

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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.

- Operación refinanciada: 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 refinanciadas se establece su clasificación inicial en función de sus características, principalmente que se den dificultades financieras en el acreditado y que concurren determinadas cláusulas como periodos 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.

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.

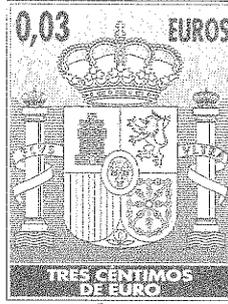
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

Su clasificación desglosada por contraparte y tipo de garantía a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son las siguientes



CLASE 8.ª



009231560

63

2022								
TOTAL (Miles de euros)								
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Deterioro de valor acumulado o pérdidas razonables debidos al riesgo de crédito	Importe máximo de la garantía real que puede considerarse
	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)	4	690	-	-	-	-	338	351
De las cuales: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	4	690	-	-	-	-	338	351
5 – Resto de hogares	17.657	2.018.355	-	-	663	16.365	214.934	1.819.786
Total	17.661	2.019.045	-	-	663	16.365	215.273	1.820.137

2022								
Del cual: DUDOSOS (Miles de euros)								
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Deterioro de valor acumulado o pérdidas razonables debidos al riesgo de crédito	Importe máximo de la garantía real que puede considerarse
	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)	4	690					338	351
De las cuales: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	4	690					338	351
5 – Resto d'e hogares	9.413	1.131.412			390	10.042	188.147	953.307
Total	9.417	1.132.101			390	10.042	188.485	953.658

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

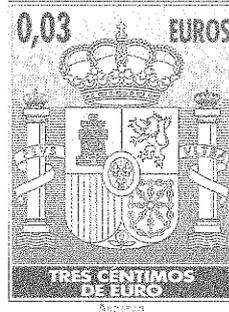
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

2021									
TOTAL (Miles de euros)									
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidos al riesgo de crédito	Importe máximo de la garantía real que puede considerarse	
	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)	4	692	-	-	-	-	340	333	
De las cuales: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	4	692	-	-	-	-	340	333	
5 – Resto de hogares	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	

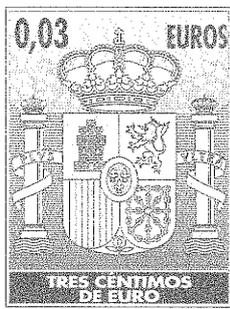
2021									
Del cual: DUDOSOS (Miles de euros)									
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Deterioro de valor acumulado o pérdidas acumuladas en el valor razonable debidos al riesgo de crédito	Importe máximo de la garantía real que puede considerarse	
	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)	4	692	-	-	-	-	340	333	
De las cuales: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	4	692	-	-	-	-	340	333	
5 – Resto d'e hogares	11.429	1.381.748	-	-	379	10.110	229.877	1.168.354	
Total	11.433	1.382.440	-	-	379	10.110	229.877	1.168.354	



CLASE 8.^a



009231561



009231562

TT

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

El importe de las operaciones que, con posterioridad a la refinanciación o reestructuración, han sido clasificadas como dudosas en el ejercicio 2022 y en el ejercicio 2021 es la siguiente:

SALDOS VIGENTES DE REFINANCIACIONES Y REESTRUCTURACIONES 31.12.2022							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	2.929	372.091	-	-	122	3.352	3.051	375.443
De los cuales: préstamos garantizados por bienes inmuebles residenciales	2.929	372.091	-	-	122	3.352	3.051	375.443
Sociedades no financieras	4	689	-	-	-	-	4	689
De las cuales: pequeñas y medianas empresas	4	689	-	-	-	-	4	689
Total	2.933	372.780	-	-	122	3.352	3.055	376.132

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 las cuales: pequeñas y medianas empresas	5	1.061	-	-	-	-	5	1.061
Total	1.985	224.609	-	-	60	1.465	2.045	226.074



009231563

TT

CLASE 8.ª **UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.**
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

El desglose de las exposiciones dudosas y no dudosas refinanciadas o restructuradas, según el número de días transcurridos desde su vencimiento a 31 de diciembre 2022 y 31 de diciembre 2021 es el siguiente:

2022												
TOTAL (Miles de euros)												
	Exposiciones No dudosas				Exposiciones dudosas							
	Total	No vencidos o Vencidos <= 30 días	Vencidos > 30 días <= 90 días		Total	Con poca probabilidad de pago que no estén vencidos o vencidos <= 90 días	Vencidos > 90 días <= 180 días	Vencidos > 180 días <= 1 año	Vencidos > 1 año <= 2 años	Vencidos > 2 años <= 5 años	Vencidos > 5 años <= 7 años	Vencidos > 7 años
Entidades de Crédito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades no financieras	690	-	-	-	690	-	-	-	-	-	690	-
Construcción y promoción inmobiliaria.	690	-	-	-	690	-	-	-	-	-	690	-
Resto de finalidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resto de hogares	2.034.720	893.267	881.298	11.968	1.141.454	603.643	113.730	126.269	89.758	127.365	50.957	29.730
Total	2.035.410	893.267	881.298	11.968	1.142.143	603.643	113.730	126.269	89.758	127.365	51.647	29.730

2021												
TOTAL (Miles de euros)												
	Exposiciones No dudosas				Exposiciones dudosas							
	Total	No vencidos o Vencidos <= 30 días	Vencidos > 30 días <= 90 días		Total	Con poca probabilidad de pago que no estén vencidos o vencidos <= 90 días	Vencidos > 90 días <= 180 días	Vencidos > 180 días <= 1 año	Vencidos > 1 año <= 2 años	Vencidos > 2 años <= 5 años	Vencidos > 5 años <= 7 años	Vencidos > 7 años
Entidades de Crédito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades no financieras	692	-	-	-	692	-	-	-	-	-	692	-
Construcción y promoción inmobiliaria.	692	-	-	-	692	-	-	-	-	-	692	-
Resto de finalidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resto de hogares	2.438.861	1.047.003	1.035.907	11.096	1.391.859	881.992	57.710	40.494	62.703	137.475	53.402	158.483
Total	2.439.553	1.047.003	1.035.907	11.096	1.392.551	881.992	57.710	40.494	62.703	137.475	54.094	158.483

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

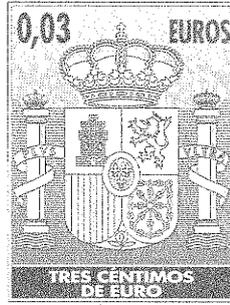
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

Las financiaciones totales concedidas a la clientela a 31 de diciembre 2022 y 31 de diciembre 2021 desglosadas por contraparte es la siguiente:

DISTRIBUCIÓN DEL CRÉDITO A LA CLIENTELA POR ACTIVIDAD (Valor en libros) A 31.12.2022	Crédito con garantía real. Loan to value (valor del crédito/Tasación actualizada)							
	TOTAL	Del que: Garantía inmobiliaria	Del que: Resto de garantías reales	LTV<=40%	40%< LTV<=60 %	60%< LTV<=80%	80%< LTV<=100%	LTV>100%
1 Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Otras instituciones financieras	50.879	-	-	-	-	-	-	-
3 Sociedades no financieras y empresarios individuales	24.400	8.276	-	226	924	4.283	1.112	1.730
3.1 Construcción y promoción inmobiliaria	8.491	8.276	-	226	924	4.283	1.112	1.730
3.2 Construcción de obra civil	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3 Resto de finalidades	15.909	-	-	-	-	-	-	-
3.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.2 Pymes y empresarios individuales	15.909	-	-	-	-	-	-	-
4 Resto de hogares e ISFLSH	10.032.366	9.837.228	-	1.821.332	3.006.500	2.976.592	1.488.677	544.127
4.1 Viviendas	10.032.366	9.837.228	-	1.821.332	3.006.500	2.976.592	1.488.677	544.127
4.2 Consumo	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Otros fines	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	10.107.645	9.845.504	-	1.821.558	3.007.424	2.980.875	1.489.789	545.858
PRO MEMORIA								
Operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas (Neto)	2.035.410	2.019.044	-	160.383	403.032	495.849	414.889	544.891



CLASE 8.ª



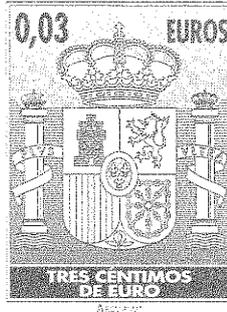
009231564

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022



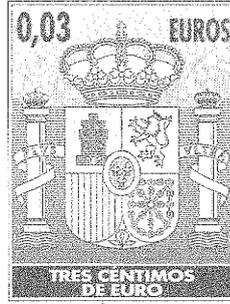
CLASE 8.ª



009231565

68

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/Tasacion actualizada)							
	TOTAL	Del que: Garantía inmobiliaria	Del que: Resto de garantías reales	LTV<=40%	40%< LTV<=60 %	60%< LTV<=80%	80%< LTV<=100%	LTV>100%
1 Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Otras instituciones financieras	52.625	-	-	-	-	-	-	-
3 Sociedades no financieras y empresarios individuales	26.410	10.669	-	287	2.223	310	327	7.523
3.1 Construcción y promoción inmobiliaria	10.670	10.669	-	287	2.223	310	327	7.523
3.2 Construcción de obra civil	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3 Resto de finalidades	15.740	-	-	-	-	-	-	-
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	2.850.023	1.819.233	953.726
4.1 Viviendas	10.359.529	10.207.714	-	1.802.402	2.782.330	2.850.023	1.819.233	953.726
4.2 Consumo	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Otros fines	98	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	10.438.662	10.218.383	-	1.802.689	2.784.553	2.850.332	1.819.560	961.249
PRO MEMORIA								
Operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas (Neto)	2.439.553	2.421.115	-	150.140	379.979	560.514	530.383	800.099



009231566

/ 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 2022

14. GESTION DEL RIESGO DE MERCADO

La sociedad, Unión de Créditos Inmobiliarios, 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 68,62% es a tipo variable (75,93% a 31 de diciembre de 2021), el 19,77% a tipo mixto (14,81% a 31 de diciembre de 2021), con un primer periodo a tipo fijo y después revisiones a tipo variable, y el 11,61% estrictamente a tipo fijo % (9,26% a 31 de diciembre de 2021).

Dentro de los créditos con tipo variable, el 82,96% (82,81% a 31 de diciembre de 2021) revisan su tipo semestralmente y el 17,04% (17,19% a 31 de diciembre de 2021) 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).

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, a diciembre de 2022 mostraba una sensibilidad del margen ante variaciones de 100 bps de la curva de tipos de -3,99%.

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.

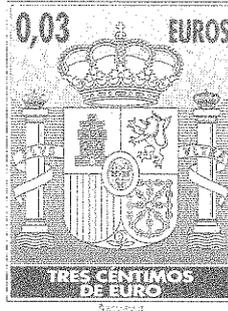
Riesgo de Liquidez

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 a 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.



CLASE 8.ª



009231567

T

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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, Unión de Créditos Inmobiliarios ha emitido en España 29 fondos de titulización (28 fondos a 31 de diciembre de 2021) por un importe inicial global de aproximadamente 19.783 millones de euros (19.218 millones de euros a 31 de diciembre de 2021), mayoritariamente colocados en los mercados de capitales, incluidas las emisiones de los RMBS Prado I a Prado X, las primeras emisiones de bonos verdes de Portugal con RMBS Greem Belem 1 en 2020 y por último en 2022 el RMBS Belem 2 que fue retenido, todas ellas por un importe de 4.983 millones de euros (4.418 millones de euros a 31 de diciembre de 2021), lo que a fecha de diciembre 2022, representaba 4.548 millones de euros (4.581 millones de euros a 31 de diciembre de 2021) o el 48.5 % del saldo global gestionado en España financiado hasta vencimiento por los mercados de capitales (47,8% en 2021).

El 15 de junio de 2020, 15 septiembre, 15 diciembre de 2021 y 15 junio de 2022, respectivamente, se tomó la decisión de comprar las participaciones hipotecarias y proceder posteriormente a la extinción de los Fondos Prado I, Prado II, Prado III y Prado IV.

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 V (serie A), VI (serie A), VII (serie A), VIII (serie A), IX (serie A) y X (serie A) así como las series A y B de Belem 1 sí 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 2022 y 2021, el gap de liquidez es el siguiente:

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

31.12.2022	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	68.001	-	-	-	-	-	68.001
Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados	-	-	-	454	-	131.667	132.121
Activos financieros a coste amortizado	35.206	76.137	368.378	1.339.560	1.554.369	7.076.822	10.450.472
Valores representativos de deuda	-	-	-	-	146.116	-	146.116
Préstamos y anticipos	35.206	76.137	368.378	1.339.560	1.408.253	7.076.822	10.304.356
Total Activo	103.209	76.137	368.378	1.340.014	1.554.369	7.208.489	10.650.596
PASIVO:							
Depósitos de Entidades de Crédito	665.217	2.462.100	3.346.657	147.233	8.058	172.631	6.801.895
Depósitos a la clientela - participaciones emitidas	8.526	17.053	65.774	350.796	350.795	2.130.352	2.923.296
Pasivos Subordinados	2.542	-	-	-	-	185.000	187.542
Otros pasivos financieros	5	26	26	425	973	584	2.039
Total Pasivo	676.290	2.479.179	3.412.457	498.453	359.827	2.488.567	9.914.772
Diferencia Activo menos Pasivo	(573.081)	(2.403.041)	(3.044.079)	841.561	1.194.542	4.719.921	735.823



CLASE 8.ª



009231568

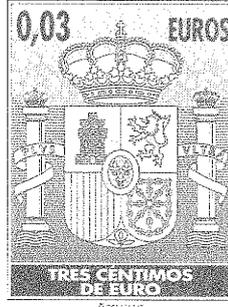
**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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	-	303.940	313.648
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	7.220.028	11.164.959
PASIVO:							
Depósitos de Entidades de Crédito	887.511	2.455.851	3.653.040	206.225	36.389	30.181	7.269.197
Depósitos a la clientela - participaciones emitidas	9.708	19.416	74.891	399.420	399.419	2.425.641	3.328.496
Pasivos 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



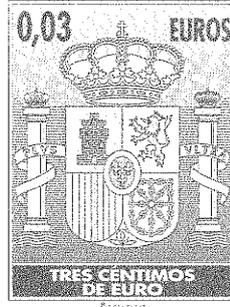
CLASE 8.ª



009231569



CLASE 8.ª



009231570

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

El tipo de interés medio anual aplicado a préstamos y anticipos – clientela fue del 2,72% en 2022 y del 1,99% en 2021 excluidos de “ajustes por valoración”. Por otra parte, el tipo de interés medio anual soportado por la Sociedad en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido de 0,477% y 0,103% respectivamente.

15. OTROS RIESGOS DE MERCADO: GESTION 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



CLASE 8.^a



009231571

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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:

	31.12.22	31.12.21
Efectivo	2	2
Otros depósitos a la vista	68.001	110.445
	68.003	110.447

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

17. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

A continuación, se presenta un desglose de los activos financieros incluidos en esta categoría al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

	31.12.22	31.12.21
Valores representativos de deuda	146.116	-
Préstamos y anticipos a la clientela	10.107.645	10.438.662
	10.253.761	10.438.662

Valores representativos de deuda

Al 31 de diciembre de 2022, el importe nominal de los valores representativos de deuda afecta a determinados compromisos, propios o de terceros, ascendía a 150.000 miles de euros.



CLASE 8.ª



009231572

Handwritten signature and the Greek letter pi (π)

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de valores representativos de deuda de los balances a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Por moneda:		
Euros	145.938	-
Total	145.938	-
Por vencimiento:		
Hasta 1 mes	-	-
Entre 1 mes y 3 meses	-	-
Entre 3 meses y 1 año	-	-
Entre 1 año y 5 años	145.938	-
Más de < 5 años	-	-
Vencimiento indeterminado	-	-
Total	145.938	-
Por Contraparte:		
Administraciones Públicas españolas	145.938	-
Entidades de crédito	-	-
Otros sectores residentes	-	-
Administraciones Públicas no residentes	-	-
Otros sectores no residentes	-	-
Activos dudosos	-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos	-	-
Total	145.938	-
Ajustes por valoración intereses devengados	178	-
Total	146.116	-

El tipo medio de interés efectivo de los instrumentos de deuda clasificados en esta cartera al 31 de diciembre de 2022 es del 2,34%. Durante el ejercicio 2022, estos instrumentos han devengado intereses por un importe de 178 miles de euros, que se encuentran recogidos en el epígrafe de Ingresos por intereses – Activos financieros a coste amortizado (Véase nota 33). Todas las exposiciones se encuentran registradas en fase normal y no presentan signos de deterioro.



009231573

TT

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

Préstamos y anticipos a la clientela

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 acreditado, al área geográfica de su residencia y a la modalidad del tipo de interés de las operaciones, tanto a 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	31.12.22	31.12.21
Por modalidad y situación del crédito:		
Otros préstamos a plazo	8.930.472	9.034.699
Activos dudosos	1.373.884	1.706.164
	10.304.356	10.740.863
Por sector de actividad del acreditado:		
Otros sectores residentes	8.435.414	8.992.459
No residentes	1.868.942	1.748.404
	10.304.356	10.740.863
Por área geográfica:		
España	9.067.170	9.354.904
Resto de la Unión Europea	1.237.186	1.385.959
	10.304.356	10.740.863
Por modalidad del tipo de interés:		
Financiación sin intereses	-	-
Financiación con intereses	10.304.356	10.740.863
	10.304.356	10.740.863
<u>Ajustes por valoración</u>		
Correcciones de valor por deterioro de activos	(281.968)	(362.847)
Ajustes por valoración intereses devengados	19.375	13.124
Ajustes por valoración de comisiones	65.882	47.522
	10.107.645	10.438.662



009231574

CLASE 8.^a

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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.

Durante el ejercicio 2022, se han devengado intereses por un importe de 19.375 miles de euros (13.124 miles de euros en 2021), que se encuentran recogidos en el epígrafe de Ingresos por intereses – Activos financieros a coste amortizado (Véase nota 33).

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

	31.12.22	31.12.21
Deudores con garantía real residentes	6.877.469	7.318.210
Crédito con garantía real no residentes	1.788.795	1.648.123
Deudores dudosos	1.373.884	1.706.164
Otros deudores a plazo	67.497	68.366
Deudores a la vista y varios	-	-
	10.107.645	10.740.863

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 31.12.22 y 31.12.21, íntegramente en miles de euros, es el siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Hasta 1 mes	34.715	41.770
Entre 1 y 3 Meses	75.154	92.583
Entre 3 y 12 Meses	363.952	457.313
Entre 1 y 3 Años	1.319.888	1.562.300
Entre 3 y 5 Años	1.388.582	1.670.809
Más de 5 Años	6.925.354	6.916.088
	10.107.645	10.740.863

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 2022 y el ejercicio 2021 sin tener en cuenta los ajustes por valoración correspondientes a los intereses devengados y a las comisiones:



009231575

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

	Miles de Euros			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
Saldo al inicio del ejercicio 2022	7.934.332	1.100.367	1.706.164	10.740.863
Movimientos	-	-	-	-
Trasposos:	(14.759)	(17.604)	32.363	-
A Stage 2 desde Stage 1	(161.609)	161.609	-	-
A Stage 3 desde Stage 1	(45.915)	-	45.915	-
A Stage 1 desde Stage 2	189.215	(189.215)	-	-
A Stage 3 desde Stage 2	-	(391.294)	391.294	-
A Stage 1 desde Stage 3	3.550	-	(3.550)	-
A Stage 2 desde Stage 3	-	401.296	(401.296)	-
Variación neta de activos financieros	(3.720)	(68.145)	(189.268)	(261.133)
Fallidos	-	-	(175.375)	(175.375)
Diferencias de cambio y otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al cierre del ejercicio 2022	7.915.853	1.014.618	1.373.884	10.304.356

	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	-	-	-	-
Trasposos:	(179.459)	(78.007)	257.466	-
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	1.706.164	10.740.863

La Sociedad, durante los ejercicios 2022 y 2021, 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 anejo 9 de la Circular 4/2017.



CLASE 8.ª



009231576

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

Activos financieros deteriorados

A continuación, se presenta el detalle, al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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):

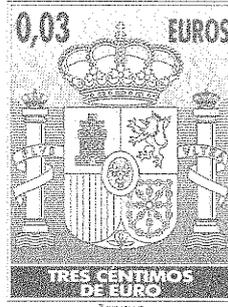
	miles de euros	
	31.12.22	31.12.21
Particulares:		
Garantías reales		
Hipotecario	1.351.142	1.683.435
Valores	-	-
Otras	-	-
Sin garantía	12.629	12.616
Promotores:		
Garantías reales		
Hipotecario	10.113	10.113
Total	1.373.884	1.706.164

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.

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 2022 y 2021 son los siguientes:

31.12.2022				31.12.2022			
Moratorias Públicas				Moratorias Privadas			
Vigentes (millones de euros)	Finalizadas (millones de euros)	Total	Nº clientes	Vigentes (millones de euros)	Finalizadas (millones de euros)	Total	Nº clientes
0	394	429	3.910	0	562	562	5.587
31.12.2021				31.12.2021			
Moratorias Públicas				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



009231577

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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 2022	(8.966)	(36.229)	(317.652)	(362.847)
Dotaciones con cargo a resultados del ejercicio	(8.469)	(45.994)	(256.558)	(311.022)
Recuperaciones de dotaciones con abono a resultados	8.614	52.611	155.296	216.522
Dotaciones netas del ejercicio	145	6.617	(101.262)	(94.500)
<i>De las que:</i>				
<i>Determinadas individualmente</i>	-	-	-	-
<i>Determinadas colectivamente</i>	145	6.617	(101.262)	(94.500)
Aplicación	33	444	174.902	175.379
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(8.788)	(29.168)	(244.012)	(281.968)

	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)

La totalidad de los deterioros se han determinado colectivamente al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

La variación de la partida cancelaciones netas por fallidos y otros movimientos, viene originada, en su mayor parte por la venta realizada en el ejercicio 2022 de una fracción de la cartera de créditos morosos, realizada en el mes de diciembre 2022. En concreto ha supuesto una reducción de 189 millones de créditos morosos, con un elevado número de impagos, una aplicación de 67 millones de provisiones que cubrían estos créditos, y un resultado negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias de 55,1 Millones de Euros registrado en el epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias, " Deterioro de Activos a coste amortizado".



009231578

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

En el epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias, "Deterioro de Activos a coste amortizado" por una reversión neta por importe 3.780 miles de euros en 2021 y una dotación neta de 92.427 miles de euros a 31 de diciembre de 2022, se incluye el efecto neto de las dotaciones y recuperaciones de las provisiones por riesgo de crédito por un importe de 94.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (1.733 miles de euros en 2021), incluyendo el resultado de la venta de cartera indicado anteriormente, así como 2.073 miles de euros correspondientes a recuperaciones de activos fallidos a 31 de diciembre de 2022 (2.047 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

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 2022 y el ejercicio 2021:

	Millones de euros			
	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Total
Saldo al inicio del ejercicio 2022	8.966	36.229	317.652	362.847
Trasposos:	(739)	(4.206)	7.809	2.864
A Stage 2 desde Stage 1	(847)	3.501	-	2.654
A Stage 3 desde Stage 1	(659)	-	5.225	4.566
A Stage 1 desde Stage 2	742	(3.345)	-	(2.603)
A Stage 3 desde Stage 2	-	(20.087)	34.684	14.597
A Stage 1 desde Stage 3	24	-	(696)	(672)
A Stage 2 desde Stage 3	-	15.726	(31.404)	(15.678)
Variación neta de exposición y cambios en el riesgo de crédito (*)	561	(2.856)	(83.527)	(85.822)
Fallidos	-	-	2.077	2.077
Diferencias de cambio y otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al cierre del ejercicio 2022	8.787	29.168	244.013	281.968

	Millones de euros			
	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Total
Saldo al inicio del ejercicio 2021	12.904	21.749	398.195	432.848
Trasposos:	(1.734)	15.491	(25.705)	(11.948)
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

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad ha realizado refinanciaciones o renegociación de la deuda pendiente del cliente (véase Nota 13).

Activos financieros vencidos y no deteriorados



009231579

TT

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

A continuación, se presenta el detalle de los activos financieros vencidos y no considerados deteriorados por la entidad al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, clasificados por clases de instrumentos financieros:

	miles de euros	
	31.12.22	31.12.21
Por clases de contrapartes	411	417
Administraciones publicas	-	-
Otros sectores residentes	411	417
Otros sectores no residentes	-	-
Total	411	417

Riesgo de crédito con construcción y promoción inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la financiación destinada a la construcción y promoción inmobiliaria ascendía a 15.049 y 16.043 miles de euros, respectivamente, de los que 10.113 y 10.113 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 2022 es la siguiente, en miles de euros:

	Importe Bruto	Exceso sobre valor garantía	Coberturas específicas
Riesgo de crédito	15.049	5.242	5.341
Del que moroso	10.113	4.152	4.725
Del que normal	4.936	1.090	616

La información cuantitativa sobre riesgo inmobiliario al 31 de diciembre de 2021 era 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 normal	5.930	3.032	175

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



009231580

Π

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

	31.12.2022	31.12.2021
Sin garantía específica	-	-
Con garantía hipotecaria	15.049	16.043
Edificios terminados-viviendas	12.005	12.987
Edificios terminados-resto	-	-
Edificios en construcción-viviendas	412	424
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 2022 y 2021 es la siguiente:

	31.12.2022	31.12.2021
Crédito para adquisición de viviendas	10.223.134	10.656.454
Sin garantía hipotecaria	74.099	68.227
De los que dudosos	12.630	12.616
Con garantía hipotecaria	10.149.035	10.588.227
De los que dudosos	1.351.144	1.683.435

Los rangos de loan to value (LTV: valor del crédito/tasación actualizada) de la cartera hipotecaria minorista al 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

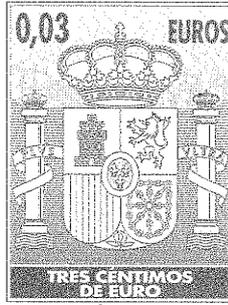
	LTV <=40%	40%<LTV<=60%	60%<LTV<=80%	80%<LTV<=100%	LTV >100%	TOTAL
Crédito para adquisición de viviendas vivos. Con garantía hipotecaria	1.821.414	3.015.192	3.014.108	1.561.428	736.893	10.149.035
Del que:Crédito para adquisición de viviendas dudoso. Con garantía hipotecaria	73.848	201.331	292.374	280.644	502.947	1.351.144

Los rangos de loan to value (LTV) de la cartera hipotecaria minorista al 31 de diciembre de 2021 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	1.803.588	2.790.142	2.880.106	1.893.753	1.220.638	10.588.227
Del que:Crédito para adquisición de viviendas dudoso. Con garantía hipotecaria	72.408	184.505	338.413	363.269	724.839	1.683.435



CLASE 8.^a



009231581

Handwritten signature and initials

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

Activos fallidos

A 31 de diciembre de 2022, el importe total de 'Activos fallidos' asciende a 521.636 millones de euros (591.363 millones de euros a 31 de diciembre de 2021).

	2022	2021
Saldo Inicio del ejercicio	591.363	590.666
Altas	175.375	79.918
Bajas	(245.102)	(79.221)
Saldo final del ejercicio	521.636	591.363

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.

En junio 2022, se procedió a ejecutar el step up call del Fondo Prado IV, cuyos activos no fueron dados de baja de balance de la Sociedad, al haberse mantenido los riesgos y beneficios. Considerando que dichos activos ya estaban en los libros de UCI EFC, los principales impactos fueron la reducción de las participaciones emitidas por un importe de 261 millones de euros y la cancelación de los Bonos de la serie B que retenía la Sociedad por importe de 85 Millones y la cancelación del préstamo subordinado concedido por la sociedad por un importe restante de 6,8 Millones de euros. El cobro de comisión variable ascendió a 610 miles de euros.

Por otro lado, en marzo de 2022, se ha constituido el Fondo de Titulización Prado X por un importe de 565 millones de euros, de los cuales UCI EFC mantiene 1.383 títulos de los tramos A, B y C, ascendiendo a un importe total de 138 millones de euros. Así mismo, la Sociedad ha concedido al fondo un préstamo subordinado por importe de 12 millones de euros.

En octubre 2022 se llevó a cabo la constitución del Fondo de titulización Verde "Belem 2" en la sucursal de Portugal, por un importe de 331 millones de euros, de los cuales la sucursal de Portugal mantiene 2.503 títulos del Tramo A que ascienden a un importe de 250 millones de euros. Asimismo, la Sociedad adquirió 452 títulos del Tramo B por importe de 45,2 millones de euros.

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 supuso la cancelación anticipada de los mismos.

En septiembre de 2021, ejerció el clean-up call de UCI 10, lo que supuso su cancelación anticipada.

Por otro lado, en mayo de 2021, se constituyó 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 concedió al fondo un préstamo subordinado por importe de 11 millones de euros.

Adicionalmente, en octubre de 2021, se constituyó 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



009231582

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

tramo A, ascendiendo a un importe total de 63,4 millones de euros. Así mismo, la Sociedad concedió al fondo un préstamo subordinado por importe de 10,5 millones de euros.

A continuación, se muestra un detalle de los saldos registrados en los balances de situación adjuntos a 31 de diciembre de 2022 y 2021 asociados con las operaciones de titulización, donde la Entidad ha conservado riesgos y ventajas sustanciales:

	31.12.2022	31.12.2021
Fondo de Titulización de Activos UCI 10	-	-
Fondo de Titulización de Activos UCI 11	99.267	116.562
Fondo de Titulización de Activos UCI 12	142.170	169.411
Fondo de Titulización de Activos UCI 14	260.905	315.236
Fondo de Titulización de Activos UCI 15	332.637	390.773
Fondo de Titulización de Activos UCI 16	448.690	532.410
Fondo de Titulización de Activos UCI 17	397.605	471.463
Fondo de Titulización de Activos Prado II	-	-
Fondo de Titulización de Activos Prado III	-	-
Fondo de Titulización de Activos Prado IV	-	278.335
Fondo de Titulización de Activos Prado V	268.758	300.319
Fondo de Titulización de Activos Prado VI	288.595	324.453
Fondo de Titulización de Activos Prado VII	401.867	455.802
Fondo de Titulización de Activos Prado VIII	403.300	449.951
Fondo de Titulización de Activos Prado IX	437.183	480.241
Fondo de Titulización de Activos Prado X	522.146	-
Fondo de Titulización de Activos Belem 1	230.693	298.403
Fondo de Titulización de Activos Belem 2	314.315	-
TOTAL	4.548.131	4.583.359



009231583

TT

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

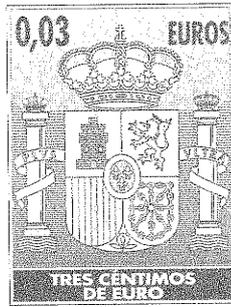
	31.12.20	Altas	Reclasificación	Bajas	31.12.21	Altas	Reclasificación	Bajas	31.12.22
Inmuebles adjudicados	334.198	63.241	(17.328)	(87.378)	292.733	63.735	(17.751)	(107.043)	231.674
Provisiones inmuebles adjudicados	(90.085)	(17.789)	1.614	23.027	(83.233)	(24.349)	1.323	44.147	(62.112)
Total	244.113	45.452	(15.714)	(64.350)	209.501	39.386	(16.428)	(62.896)	169.563

El importe registrado como "reclasificación" se corresponde con inmuebles que durante los ejercicios 2022 y 2021 han sido reclasificados al epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance de situación (nota 20).

La venta de los inmuebles en el ejercicio 2022 ha supuesto un beneficio sobre valor neto contable de 7.295 miles de euros (7.957 miles de euros de beneficio en 2021). 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, que incluye tanto el resultado de las ventas como las dotaciones por 24.349 miles de euros (17.789 miles de euros en 2021) recuperaciones de provisiones de los activos no corrientes en venta por 16.265 miles de euros (14.341 miles de euros en 2021)

La información cuantitativa relativa a los activos adjudicados al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Valor entrada contable	Cobertura
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a empresas de construcción y promoción inmobiliaria	427	(279)
Edificios terminados: vivienda o resto	286	(147)
Edificios en construcción: vivienda o resto	-	-
Suelo: terrenos urbanizados y resto	141	(132)
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	231.247	(61.833)
Resto de activos inmobiliarios adjudicados	-	-
Instrumentos de capital, participaciones y financiaciones a sociedades no consolidadas tenedoras de dichos activos	-	-



009231584

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

	Valor entrada contable	Cobertura
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a empresas de construcción y promoción inmobiliaria	469	(349)
Edificios terminados: vivienda o resto	286	(184)
Edificios en construcción: vivienda o resto	-	-
Suelo: terrenos urbanizados y resto	183	(165)
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	292.264	(82.884)
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 2022 y 2021 en función de su naturaleza y del plazo de permanencia en el balance, es el siguiente:

2022	Menos de 3 años	Más de 3 años	Total
Edificios terminados	85.326	146.207	231.533
Edificios en construcción	-	-	-
Suelo	141	-	141

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

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.



CLASE 8.^a



009231585

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

Las principales sociedades y agencias con las que ha trabajado la entidad en España, durante el ejercicio 2022, son las siguientes: Gloval Valuation, S.A.U., Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., Euroval, S.A., y Sociedad de tasación, S.A. (Gloval Valuation, S.A.U., Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., Euroval, S.A., y Sociedad de tasación, S.A. en 2021)

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 2022 y 2021, es el siguiente:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Valor Neto contable	Valor de Tasación	Valor Neto Contable	Valor de Tasación
Inmuebles adjudicados	169.563	268.388	209.501	336.968
Total	169.563	268.388	209.501	336.968

Durante los ejercicios 2022 y 2021, 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 2022, para la financiación de este tipo de operaciones ascendió a 57.599 miles de euros (59.218 miles de euros durante ejercicio 2021).

El saldo vivo de este tipo de financiaciones al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascendía a 701.923 y 703.338 miles de euros, respectivamente.

El porcentaje medio financiado de las operaciones de este tipo, vivas al 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, se corresponde con el fijado por el Grupo en sus políticas de concesión del riesgo de crédito.



CLASE 8.ª



009231586

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

19. **ACTIVOS TANGIBLES**

Inmovilizado material

El desglose de este epígrafe de los balances de situación a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

COSTE	31.12.2020	Altas	Bajas	31.12.2021	Altas	Bajas	31.12.2022
Equipos informáticos y sus instalaciones	13.104	1.134	(4.046)	10.192	410	-	10.603
Mobiliario, vehículos y resto instalaciones	11.370	578	-	11.948	1.110	-	13.058
Edificios	251	-	-	251	-	-	251
Obras en uso	1.063	-	-	1.063	132	-	1.195
Derechos de uso	5.643	4.126	(1.337)	8.432	-	-	8.432
Total bruto	31.431	5.838	(5.383)	31.886	1.653	-	33.539
Amortización Acumulada							
Equipos informáticos y sus instalaciones	(11.036)	(1.433)	3.817	(8.652)	(309)	-	(8.961)
Mobiliario, vehículos y resto instalaciones	(10.047)	(428)	-	(10.475)	(325)	-	(10.800)
Edificios	(93)	(3)	-	(96)	-	-	(96)
Obras en uso	-	-	-	-	-	-	-
Derechos de uso	(2.634)	(2.890)	808	(4.716)	(1.887)	-	(6.603)
Total Amortización acumulada	(23.810)	(4.754)	4.625	(23.939)	(2.521)	-	(26.460)
Total Neto	7.621	1.084	(758)	7.947	(868)	-	7.079

El importe de los elementos completamente amortizados asciende a un total de 16.808 y 20.135 miles de euros en 2022 y 2021 respectivamente.

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 2022:



CLASE 8.ª



009231587

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

	Miles de Euros		
	Coste	Amortización Acumulada	Saldo Neto
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
Equipos informáticos y sus instalaciones	10.603	(8.961)	1.642
Mobiliario, vehículos y resto instalaciones	13.058	(10.800)	2.258
Edificios	251	(96)	155
Obras en uso	1.195	-	1.195
Derechos de uso	8.432	(6.603)	1.829
Saldos al 31 de diciembre de 2022	33.539	(26.460)	7.079

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 registró 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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, la Sociedad no tiene compromisos de adquisición de activo material con terceros.

En los ejercicios 2022 y 2021 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 2022 y 2021 que se encuentren fuera de servicio de manera temporal.

En el ejercicio 2022 y 2021 no se ha reconocido o revertido importe alguno por deterioro de valor de activos materiales.



CLASE 8.ª



009231588

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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:

	31.12.20	Altas	Bajas	31.12.21	Altas	Bajas	31.12.22
Inversiones inmobiliarias	126.396	15.714	(9.212)	132.898	16.428	(10.687)	138.639
Amortización Acumulada de inversiones inmobiliarias	(5.879)	(1.391)	628	(6.642)	(1.356)	780	(7.218)
Correcciones por deterioro	(6.928)	(1.831)	363	(8.396)	262	841	(7.293)
	113.589	12.492	(8.221)	117.860	15.334	(9.061)	124.128

Las adiciones de los ejercicios 2022 y 2021 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 2022 y 2021, es el siguiente:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Valor Neto contable	Valor de Tasación	Valor Neto Contable	Valor de Tasación
Inversiones Inmobiliarias	124.128	186.857	117.860	174.925
Total	124.128	186.587	117.860	174.925

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 (3,2 millones de euros a 31 de diciembre de 2021) y los gastos de explotación por todos los conceptos asociados a las mismas a 2.278 miles de euros (4.354 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) de los que 1.094 miles de euros corresponden a amortización y correcciones valorativas (3.222 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). 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



009231589

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

El desglose de este epígrafe de los balances de situación al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Coste	31.12.20	Altas	Bajas	31.12.2021	Altas	Bajas	31.12.2022
Software	7.473	957	-	8.430	1.496	-	9.926
Total Bruto	7.473	957	-	8.430	1.496	-	9.926
Amortización Acumulada	31.12.20	Altas	Bajas	31.12.2021	Altas	Bajas	31.12.2022
Software	(5.421)	(545)	-	(5.966)	(1.886)	-	(7.851)
Total Amortización acumulada	(5.421)	(545)	-	(5.966)	(1.885)	-	(7.851)
Total Neto	2.052	411	-	2.464	(390)	-	2.074

El importe de los elementos completamente amortizados asciende a un total de 6.420 y 4.525 miles de euros en 2022 y 2021 respectivamente.

21. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS

El desglose de este epígrafe de los balances de situación al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

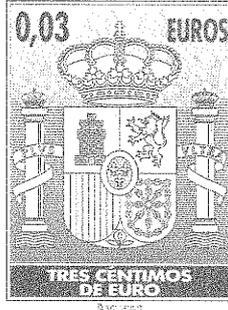
	Activo 2022	Activo 2021	Pasivo 2022	Pasivo 2021
Impuestos corrientes	18	18	1.446	1.106
Retenciones a cuenta	18	18	-	-
IRPF	-	-	803	833
IVA	-	-	303	73
Otros	-	-	340	200
Impuestos diferidos	59.807	63.403	120.293	1.115
Por arrendamientos	666	1.129	574	1.115
Por derivados	-	5.502	119.719	-
Por correcciones de valor por deterioro	59.141	56.772	-	-

Como consecuencia de la normativa fiscal vigente del Impuesto sobre Sociedades aplicable a la Entidad, en los ejercicios 2022 y 2021 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 2022 y 2021 es el siguiente:

	Activo 2022	Activo 2021	Pasivo 2022	Pasivo 2021
Periodificaciones	5.100	5.055	30.370	29.988
Deudas con empresas del grupo	495	350	915	916
Otros conceptos	16.500	18.822	-	-
TOTAL	22.095	24.224	31.285	31.746



009231590

CLASE 8.^a

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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 acreditados, 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:

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores.	15	15
Ratio de operaciones pagadas.	82,37%	78,15%
Ratio de operaciones pendientes de pago.	17,63%	21,85%
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados.	67.801	64.004
Total pagos pendientes.	14.516	17.892
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	67.801	64.004
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	7.231	6.525
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%	100%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	100%	100%

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 2022 y 2021, todos ellos en miles de euros, es el siguiente:



009231591

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

	31.12.22	31.12.21
Depósitos de entidades de crédito (Nota 30)	6.301.159	6.751.795
Cesión temporal de activos	669.806	513.591
Otros pasivos financieros	-	3.385
Ajustes de valoración	18.472	426
Subtotal	6.989.437	7.269.197
Depósitos de la clientela- Participaciones emitidas	2.735.994	3.323.296
Depósitos de la clientela	-	5.200
Pasivos subordinados	187.302	141.220
Subtotal	2.923.296	3.469.716
Otros pasivos financieros	2.039	3.795
Subtotal	2.039	3.795
	9.914.772	10.742.708

El desglose de los pasivos financieros a coste amortizado según su plazo residual, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Hasta 1 mes	676.290	898.444
Entre 1 y 3 Meses	2.479.179	2.475.293
Entre 3 y 12 Meses	3.413.457	3.727.957
Entre 1 y 3 Años	498.453	666.811
Entre 3 y 5 Años	359.827	436.781
Más de 5 Años	2.487.566	2.537.422
Total	9.914.772	10.742.708

En el ejercicio 2022, los tipos de interés de los pasivos financieros vivos oscilaron entre el -0,5% y el 3,38%.

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

El epígrafe "Depósitos de la clientela – Participaciones emitidas" por importe de 2.735.994 y 3.323.296 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 y 2021 respectivamente, incluye 4.557.536 y 4.712.597 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 1.821.542 y 1.389.301 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

Durante el ejercicio 2022 y 2021, la sociedad no ha llevado a cabo recompras de bonos de titulización de los fondos UCI 10-17 a 31 de diciembre de 2022 (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) 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.

Tanto en los ejercicios 2022 como 2021 no ha habido ventas de bonos de los fondos, salvo en el momento de la colocación de las emisiones de Belem II, Prado VIII, IX y X.



009231592

TT

CLASE 8.^a

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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 4,557% en 2022 (2,477% en 2021).

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 4,557% (2,476% en 2021).

Con fecha 24 de marzo de 2022, 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 45.000 miles de euros, cuyo vencimiento es el 30 de marzo de 2032 y a un tipo de interés variable del 4,3030%

24. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados

El saldo del epígrafe del balance de situación adjunto al 31 diciembre de 2022 y 2021 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 2022 exista un activo de 132,1 millones de euros (313,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2021) 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.

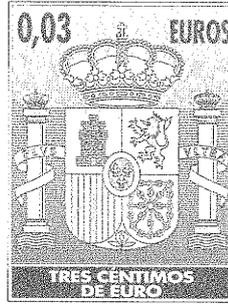
Conforme a la norma 22 de la circular 4/2017, al no consistir dicho activo, en el cobro de unos flujos contractuales predeterminados en fecha especificadas, sino que por el contrario su cobro depende de la liquidez, así como del resultado remanente del vehículo, se contabiliza a valor razonable, en base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

Basándose en los criterios de prudencia (criterios contemplados en la circular 4/2017 que UCI aplica íntegramente 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.

Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar

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 2022 y 2021 es el siguiente:

Miles de Euros	2022		2021	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Derivados de negociación	5.871	17.939	5.954	20.806
	5.871	17.939	5.954	20.806



009231593

TT

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

Los derivados de negociación que aparecen registrados en esta nota 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 VI, VII, IX y X y los accionistas ("Front Transaction").

Los back to back swap and Fee transaction, estaban considerados como derivados de negociación, con anterioridad a su designación como derivados de cobertura de valor razonable, que tuvo lugar el 1 de enero de 2022. Dicho cambio persigue eliminar la volatilidad que este instrumento pudiera generar desde un punto de vista contable.

Asimismo, también se ha modificado el tratamiento contable del Front transaction, que desde el 1 de enero de 2022, es considerado como un derivado de cobertura de flujos de efectivo (nota 25).

De esta forma, los contratos de swap celebrados entre la Sociedad y sus accionistas revierten los términos del swap acordado entre RMBS PRADO VI, VII, IX y X con dichos accionistas, de modo que la consideración conjunta de ambos derivados asegura una posición neutral del Grupo UCI, ante las variaciones de los tipos de interés. En concreto, 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 nocionales de los epígrafes de Derivados de negociación de los balances de situación adjuntos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

En miles de Euros	2022		2021	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Por moneda:				
En Euros	5.871	17.939	5.954	20.806
	5.871	17.939	5.954	20.806

El desglose del saldo de los derivados de negociación activos y pasivos al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

En miles de Euros	Valor Nocial	2022 Valor razonable	
		Activo	Pasivo
Otras operaciones sobre tipos de interés:			
Derivados de negociación	628.791	5.871	17.939

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

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



CLASE 8.ª



009231594

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

25. DERIVADOS – CONTABILIDAD DE COBERTURAS

Los importes registrados en este capítulo del balance adjunto corresponden al valor razonable de los derivados clasificados según sus coberturas en las siguientes categorías:

- Coberturas de flujos de efectivo: cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo asociados a un activo, pasivo o a una transacción prevista altamente probable. Así se cubren emisiones a tipo variable en divisas, emisiones a tipo fijo en divisa no local, financiación interbancaria a tipo variable y activos a tipo variable (bonos, créditos comerciales, hipotecas, etc.).
- Coberturas de valor razonable: cubren la exposición a la variación en el valor razonable de activos o pasivos, atribuible a un riesgo identificado y cubierto. Así se cubren el riesgo de interés de activos o pasivos (bonos, préstamos, letras, emisiones, depósitos, etc.) con cupones o tasas fijas de interés, participaciones en entidades, emisiones en divisas y depósitos u otros pasivos a tipo fijo.

El detalle de los derivados de cobertura según el tipo de cobertura, el riesgo que cubren y los productos más relevantes a 31 de diciembre de 2022 y 2021 se encuentra en la siguiente tabla:

Concepto	Nocionales		Valor razonable (activo)		Valor razonable (Pasivo)	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Por tipos de cobertura						
Cobertura de valor razonable	932.714	-	-	-	117.639	-
Cobertura de flujos de efectivo	4.531.530	5.366.540	401.942	25	-	19.475
Total	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475
Por tipos de mercado						
Mercados no organizados	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475
Total	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475
Por tipo de producto						
Operaciones a plazo						
Permutas	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475
Opciones						
Otros productos						
Total	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475
Por contraparte						
Entidades de crédito - Residentes	2.597.962	2.455.290	223.900	25	91.646	4.365
Entidades de crédito -No Residentes	2.866.282	2.911.250	178.042	-	25.993	15.110
Resto						
Total	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475
Por plazo remanente						
Hasta 1 año	1.978.650	2.211.435	16.590	-	809	2.311
Más de 1 año y hasta 5 años	1.390.190	1.462.675	127.814	-	-	2.339



009231595

TT

CLASE 8.^a**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

Más de 5 años	2.095.404	1.692.430	257.538	25	116.830	14.825
Total	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475
Por tipo de riesgo cubierto						
Riesgo de tipo de interés	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475
Divisas						
Crédito						
Total	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475
Por tipos de elementos cubiertos						
Activos financieros a coste amortizado (préstamos y anticipos)	4.531.530	5.366.540	401.942	25	-	19.475
Pasivos financieros a coste amortizado (Participaciones emitidas)	932.714	-	-	-	117.639	-
Total	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475

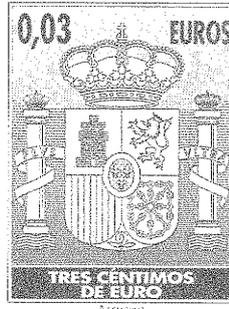
El importe nocional de los contratos de Derivados de cobertura de activo y pasivo no supone el riesgo asumido por la Entidad ya que su posición neta se obtiene de la compensación y/o combinación de dichos instrumentos.

El detalle del impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Concepto	31.12.2022			
	Resultado en instrumento de cobertura		Resultado en instrumento cubierto	
	Beneficio	Pérdida	Beneficio	Pérdida
Permutas		34.297	32.830	-
Otros productos		-	-	-
Total		34.297	32.830	-

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	-

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.



009231596

CLASE 8.^a

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

26. PROVISIONES**Composición**

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

	Miles de Euros	
	2022	2021
Provisiones para impuestos y otras contingencias legales	9.306	5.929
Provisiones varias	6.941	5.817
	16.247	11.746

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 9.306 miles de euros en el ejercicio 2022 (5.929 miles de euros en 2021). En concreto se realiza una estimación prospectiva en base al análisis de la pérdidas incurridas en procedimientos cerrados con similares casuísticas, cubriendo tanto la pretensión principal de la reclamación existente o posible reclamación futura, así como los posibles gastos judiciales que en su caso puedan existir. A continuación, se detalla información cualitativa con relación al marco jurídico de estas cuestiones.

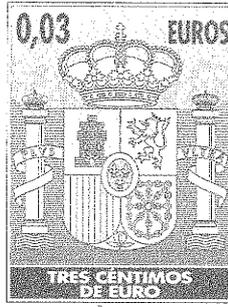
Actualmente los gastos hipotecarios representan la mayoría de las reclamaciones extrajudiciales y/o judiciales que presentan los clientes en las entidades financieras. El 16 de julio de 2020, el TJUE publicó una Sentencia en la que se pronunció sobre los gastos de constitución y cancelación de préstamos 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.

Sobre el asunto relacionado con el índice de referencia IRPH, con fecha 3 de marzo de 2020, el TJUE dictaminó, entre otros asuntos, que correspondía al órgano jurisdiccional de cada país verificar, caso por caso, si el contrato establece de forma transparente el método de cálculo del tipo de interés de Referencia de Préstamos Hipotecarios (en adelante, "IRPH") de modo que el consumidor pueda evaluar las consecuencias económicas del contrato y, por otro lado, si el contrato cumple todas las obligaciones previstas en la legislación nacional. Teniendo en cuenta que los jueces nacionales tendrán que analizar, caso por caso, si se facilitó información transparente y suficiente, si un consumidor "atento y perspicaz" podría conocer las repercusiones del IRPH y si existió desequilibrio entre las partes de cara a la abusividad de la cláusula.

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.



CLASE 8.^a



009231597

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

27. VALOR RAZONABLE DE LOS 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 2022 y 2021, 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 los 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.

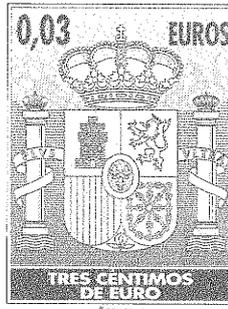
Así pues, el valor razonable del importe de los activos y pasivos a tipo fijo, a plazo, con vencimiento residual superior al año, no presenta diferencias significativas con respecto al registrado en el balance de situación adjunto.

A continuación, se presenta el valor razonable de los instrumentos financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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.
- 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 reprecación. En el resto de las fechas existe riesgo de tipo de interés para los flujos que ya están determinados.



009231598

CLASE 8.^a

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

	Valor en libros	Valor Razonable	Miles de Euros			Técnicas de Valoración
			2022			
			NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3	
Activos financieros						
Efectivo, saldos en efectivo en bancos centrales y otros depósitos a la vista	68.003	68.003	-	68.003	-	
Activos financieros mantenidos para negociar	5.871	5.871	-	5.871	-	Productos lineales de tipos de interés (Interest rate swaps,) Descuento de flujos
Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados	132.121	132.121	-	-	132.121	Método del valor presente (Descuento de flujos de caja futuros)
Activos financieros a coste amortizado						
- Valores representativos deuda	146.116	146.116	146.116	-	-	Método del valor presente (Descuento de flujos de caja futuros). Precios observados en mercados activos
- Préstamos y anticipos	10.107.645	10.166.953	-	10.166.953	-	Método del valor presente (Descuento de flujos de caja futuros)
Derivados de cobertura	401.942	401.942	-	401.942	-	Productos lineales de tipos de interés (Interest rate swaps,) Descuento de flujos
Pasivos financieros						
Pasivos financieros mantenidos para negociar	17.939	17.939	-	17.939	-	Productos lineales de tipos de interés (Interest rate swaps,) Descuento de flujos
Pasivos financieros a coste amortizado	9.914.772	9.909.608	-	9.909.608	-	Método del valor presente (Descuento de flujos de caja futuros)
Derivados de cobertura	117.639	117.639	-	117.639	-	Productos lineales de tipos de interés (Interest rate swaps,) Descuento de flujos

	Valor en libros	Valor Razonable	Miles de Euros			Técnicas de Valoración
			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	-	110.447	-	
Activos financieros mantenidos para negociar	5.954	5.954	-	5.954	-	Productos lineales de tipos de interés (Interest rate swaps,) Descuento de flujos
Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados	313.648	313.648	-	-	313.648	Método del valor presente (Descuento de flujos de caja futuros)
Activos financieros a coste amortizado						
- Valores representativos deuda	-	-	-	-	-	
- Préstamos y anticipos	10.438.662	10.605.214	-	10.605.214	-	Método del valor presente (Descuento de flujos de caja futuros)
Derivados de cobertura	25	25	-	25	-	Productos lineales de tipos de interés (Interest rate swaps,) Descuento de flujos
Pasivos financieros						
Pasivos financieros mantenidos para negociar	20.806	20.806	-	20.806	-	Productos lineales de tipos de interés (Interest rate swaps,) Descuento de flujos
Pasivos financieros a coste amortizado	10.742.708	10.875.164	-	10.875.164	-	Método del valor presente (Descuento de flujos de caja futuros)
Derivados de cobertura	19.475	19.475	-	19.475	-	Productos lineales de tipos de interés (Interest rate swaps,) Descuento de flujos



009231599

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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.

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 2022 y 2021 es el siguiente:

En miles de Euros	2022	2021
CoBERTuras de flujos de efectivo	279.346	(12.837)
	279.246	(12.837)

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 2022 y 2021 es el siguiente:

En miles de Euros	2022	2021
Saldo al inicio del ejercicio	(12.837)	(73.935)
Adiciones netas	-	-
Variaciones de valor	292.183	61.098
	239.387	(12.837)

29. FONDOS PROPIOS

El capital suscrito al 31 de diciembre de 2022 está representado por 1.295.967 acciones de 66 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. 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.

El 4 de marzo de 2022, 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 33.000.000 euros, mediante la emisión de 500.000 nuevas acciones de 66 euros de nominal cada una numeradas correlativamente de la 795.967 a la 1.295.967, ambos inclusive, que se crearon con una prima de emisión total de 289.000.000 euros por el nuevo conjunto de las nuevas acciones emitidas. De tal manera, el capital suscrito al 31 de diciembre de 2022 estaba representado por 1.295.967 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.



CLASE 8.ª



009231600

Π

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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 2022 y 2021.

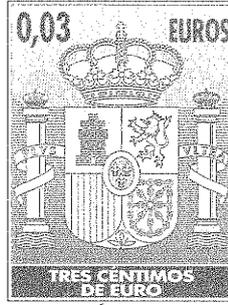
30. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO Y VINCULADAS

Los saldos y transacciones con empresas del Grupo y vinculadas más significativos a 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

	31.12.22	31.12.21
<u>Efectivo, saldos en efectivo en bancos centrales y otros depósitos a la vista</u>		
Santander	39.727	66.676
BNP Paribas	23.585	3.872
<u>Activos Financieros a coste amortizado-otros deudores a plazo</u>		
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.	-	-
Retama Real Estate S.A.	17.035	19.188
UCI SA	-	-
Deposito subordinado Prado II-X	51.653	6.242
<u>Activos Financieros a valor razonable</u>		
Cuenta a cobrar Fondos de Titulización	132.121	313.644
<u>Derivados de Cobertura de Flujos</u>		
Santander	222.320	-
BNP Paribas	176.746	-
<u>Ajustes por valoración derivados</u>		
Santander	1.295	25
BNP Paribas	1.580	-
<u>Saldos otros activos</u>		
Retama Real Estate S.A.	450	195
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.	45	44
UCI, SA - Crédito fiscal	-	-
<u>Saldos otros pasivos</u>		
U.C.I., S.A. por prestaciones de servicios	915	916
Retama Real Estate S.A.	-	-
Retama Real Estate (anticipo clientes)	-	-
Débito fiscal con UCI, S.A.	-	842



CLASE 8.^a



009231601

Handwritten mark resembling the Greek letter pi (π)

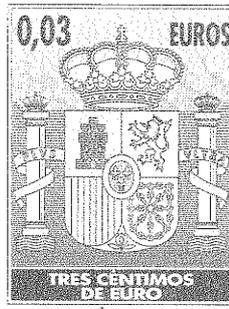
UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

U.C.I., S.A. (ajustes por periodificación)	-	1.220
<u>Pasivos Financieros mantenidos para negociar</u>		
BNP Paribas	4.302	4.302
Santander	13.636	13.636
<u>Pasivos financieros a coste amortizado</u>		
BNP Paribas	3.502.718	3.345.237
Santander	2.939.960	3.406.984
Depósitos de tesorería UCI, S.A.	-	5.200
Pasivos subordinados UCI, S.A.	185.000	140.000
<u>Derivados de Cobertura a Valor Razonable</u>		
BNP Paribas	25.993	-
Santander	91.646	-
<u>Gastos financieros-préstamos</u>		
BNP Paribas-préstamos	18.593	3.570
Santander- préstamos	18.987	2.471
UCI, SA	-	16
Retama Real Estate, S.A.	-	6
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.	-	1
Deuda Subordinada UCI SA	5.076	3.531
<u>Servicios exteriores</u>		
Retama Real Estate, SA	6.201	5.777
UCI LMS	3.015	2.675
<u>Otros ingresos de explotación</u>		
Retama Real Estate, S.A.	83	73
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.	1	8
UCI, LMS	100	110
	31.12.22	31.12.21
<u>Resultado financiero neto-Instrumentos financieros</u>		
Gastos swaps Santander	-	10.022
Gastos swaps BNP Paribas	2.533	9.824
Gastos swaps Prado I-IX	1.467	474
Ingresos swaps Santander	1.939	
<u>Ingresos financieros a coste amortizado</u>		
Santander		44
BNP Paribas		77
Deposito subordinado Prado II-VII	787	900



CLASE 8.^a



009231602

TT

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

31. SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios económicos desde 2019, para todos los impuestos que le son aplicables, excepto el Impuesto sobre sociedades, abierto desde el ejercicio 2018.

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.

El Grupo UCI liquida el Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2022 y 2021 en régimen consolidado, de acuerdo con la Orden Ministerial de 3 de octubre de 1992, sin incorporar las siguientes sociedades: ComprarCasa, Rede de Serviços Imobiliários, S.A., UCI Holding Ltda, Companhia Promotora UCI y UCI-Mediação de Seguros Unipessoal Lda, siendo las sociedades del Grupo de Consolidación fiscal: Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito, Retama Real Estate, S.A.U. y UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.U..

El cálculo de la cuota a pagar es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Resultado contable antes de impuestos	(53.918)	51.160
Ajuste Criterio cambio contable (**)	-	(39.756)
Ajuste doble imposición	(5.613)	(5.242)
Diferencias temporarias	4.509	(6.104)
Diferencias permanentes	1.500	2.850
Otros	(43)	(101)
Base imponible fiscal previa	(53.565)	2.807
Bases imponibles negativas no activadas	-	-
Base imponible fiscal	(53.565)	2.807
Impuesto a pagar	-	842
Compensación Diferencias temporarias (25%)	-	-
Otros	-	-
Cuota a pagar / (-) BI negativa	-	842

(**) Ajustes derivados de la reexpresión de las cuentas.



009231603

TT

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

El cálculo del gasto por impuesto es el siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Resultado contable antes de impuestos	(53.918)	51.160
Diferencias permanentes	1.500	2.850
Ajuste doble imposición	(5.613)	(5.242)
Total	(58.031)	48.768
Gasto (Ingreso) por impuesto	(2.447)	14.630
Gasto por impuesto Portugal	1.300	1.250
IS ejercicios anteriores	25	892
Gasto por impuesto	(1.122)	16.772

La Entidad dominante del Grupo Fiscal procedió a la activación de las pérdidas fiscales incurridas en ejercicios anteriores, dado que su Business Plan prevé a corto y medio plazo la obtención de beneficios después de un período de constitución de importantes provisiones en la cartera de crédito y de inmuebles. No obstante no se han activado las Bases Imponibles Negativas generadas en el ejercicio 2022.

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 pasivos fiscales diferidos, en relación al efecto fiscal de la valoración de los derivados de cobertura por un importe de 119.719 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (activos fiscales diferidos de 6.617 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), así como los activos fiscales derivados de las dotaciones a las provisiones por deterioro de crédito no deducible, de carácter monetizable.



009231604

CLASE 8.^a

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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 2022 y 2021 y su movimiento, es como sigue:

	2021	Altas	Bajas	Ajustes	2022
Dotación a la provisión por deterioro de crédito no deducible monetizable	45.751	2.216	-	-	47.967
Dotación provisión contingencias	-	-	-	-	-
Efectos adopción Circular 4/2019	-	-	-	-	-
Dotación a la provisión por deterioro de crédito no deducible no monetizable	8.502	484	-	-	8.986
Deterioro inversiones inmobiliarias no deducible	2.519	-	(331)	-	2.188
Otros Activos (IFRS 16)	1.129	-	(463)	-	666
Otros Pasivos (IFRS 16)	(1.115)	-	541	-	(574)
Efecto fiscal de la re-expresión (Nota 2.1)	-	-	-	-	-
Créditos fiscales	-	-	-	-	-
	56.786	2.700	(253)	-	59.233

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:

	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



CLASE 8.^a



009231605

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Impuesto corriente	1.325	842
Impuesto diferido	(2.447)	15.038
Total, gasto por impuesto	(1.122)	15.880

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	
	2022	2021
Abonos (Cargos) netos a patrimonio neto:		
Valoración de derivados de cobertura de flujos de efectivo	(125.221)	(26.185)

32. COMPROMISOS CONTINGENTES

Los compromisos contingentes integran aquellos compromisos irrevocables que podrían dar lugar al reconocimiento de activos financieros

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Compromisos de préstamo concedidos	39.462	30.884
<i>De los que Dudosos</i>	40	40
Otros compromisos concedidos	2.043	2.382
	41.506	33.267

El apartado de compromisos de préstamos concedidos registra los compromisos firmes de concesión de crédito en unas condiciones y términos.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021 es el siguiente:



009231606

/ TT

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

	31.12.22	31.12.21
Activos financieros a coste amortizado	185.681	172.132
Derivados - contabilidad de coberturas, riesgo de tipo de interés	32.830	17.516
Otros activos	524	203
	219.035	189.851

El saldo del epígrafe "Activos financieros a coste amortizado" del capítulo "Ingresos por intereses", se desglosa a continuación:

	31.12.22	31.12.21
Activos financieros a coste amortizado		
Valores representativos de deuda	178	-
Préstamos y anticipos a la clientela	185.503	172.132
	185.681	172.132
<i>De los que: intereses de exposiciones en stage 3</i>	49.214	56.534

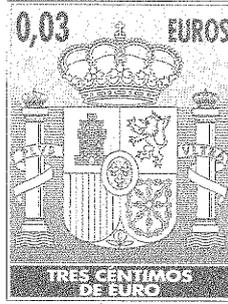
34. GASTOS POR INTERESES

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Pasivos financieros a coste amortizado	63.754	15.283
Derivados - contabilidad de coberturas, riesgo de tipo de interés	34.297	37.362
Otros gastos financieros	1.174	91
	99.225	52.736

El saldo del epígrafe "Pasivos financieros a coste amortizado" del capítulo "Gastos por intereses", se desglosa a continuación:

	31.12.22	31.12.21
Pasivos financieros a coste amortizado		
Depósitos de entidades de crédito	58.679	10.805
Pasivos Subordinados	5.076	4.478
	63.754	15.283



009231607

/ TI

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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	
	2022	2021
Comercialización de productos financieros no bancarios	11.304	11.062
Otras comisiones	1.168	1.358
	12.472	12.420

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	
	2022	2021
Comisiones cedidas a terceros	1.814	2.189
Otras comisiones	2.463	3.463
	4.277	5.652

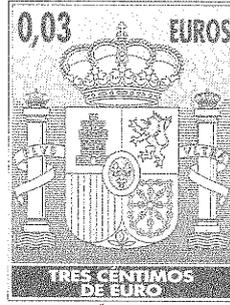
Las comisiones pagadas provenientes de operaciones con entidades del grupo están desglosadas en la Nota 30.

El apartado de otras comisiones recoge principalmente las comisiones bancarias.

37. GASTOS DE PERSONAL

La composición del saldo de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas es la siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Sueldos y salarios	24.358	24.415
Cargas sociales	7.769	7.444
	32.127	31.860



009231608

TT

CLASE 8.ª

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

El número de empleados de la Entidad a 31 de diciembre de 2022 y 2021, distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

	31.12.22	31.12.21
Dirección y Jefatura	54	54
Mandos y Técnicos especializados	118	112
Técnicos y Administrativo	447	444

El número medio de empleados de la Sociedad, distribuido por categorías y género, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

	31.12.22			31.12.21		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
<i>Técnicos y Administrativo</i>						
A	103	188	290	103	187	290
B	29	53	82	30	50	80
C	34	40	74	34	49	83
<i>Mandos y Técnicos especializados</i>						
A	8	6	14	9	6	15
B	1	0	1	1	0	1
C	47	54	100	46	55	101
<i>Dirección y Jefatura</i>						
A	18	5	23	18	5	23
B	23	5	28	22	5	27
C	1	2	3	1	2	3
Otros						
	263	352	615	264	357	621

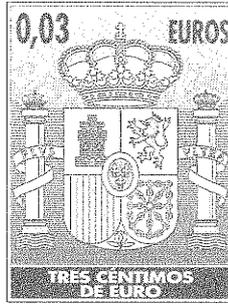
El número de empleados de la Sociedad, distribuido por categorías y género, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es similar al presentado previamente, al no existir variaciones relevantes con respecto al número de empleados del ejercicio anterior.

El número medio de personas empleados con una discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 6 (3 hombres y 3 mujeres) (4 (2 hombres y 2 mujeres) en 2021) y se distribuye en las siguientes categorías:

	31.12.22			31.12.21		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Técnicos y administrativos						
A	1	1	2	1	1	2
B	-	-	-	-	-	-
C	2	2	4	1	1	2



CLASE 8.ª



009231609

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

	3	3	6	2	2	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:

	31.12.22	31.12.21
Alquileres y arrendamientos	3.600	2.553
Gastos inmuebles	3.198	4.556
Informática	2.569	3.389
Publicidad y Propaganda	3.614	3.195
Gastos judiciales y de letrados	27.200	15.258
Gastos de viaje	532	323
Primas de seguro	535	496
Servicios administrativos subcontratados	1.382	1.326
Auditoría y consultoría	3.201	3.436
Tasas y multas	1.347	7.522
Otros gastos	3.683	6.652
	50.861	48.706

Durante los ejercicios 2022 y 2021, dentro de la partida de "Otros Gastos", se encuentran incluidos gastos de suministros y material de oficina.



CLASE 8.^a



009231610

TT

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

Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC, aplicó en el ejercicio 2022, como marco de información financiera el establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la UE.

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).

1. Entorno Económico

El año 2022 ha sido marcado por la paulatina normalización sanitaria y social, tras la crisis del Covid-19. La economía mundial experimentó según el FMI un crecimiento del +2.9% en 2022, la mitad del crecimiento experimentado en 2021, pero éste venía a compensar el fuerte decrecimiento del 4.4% experimentado en 2020. El crecimiento económico medio de 2022 está en línea con la media de los cinco años pre-covid-19, que fue del 3.0%. La zona euro creció un 1.9% según las estimaciones de Eurostat, menor al 4.8% de 2021, pero más dinámico que el 1.0% de 2021.

En los mercados donde opera UCI, EFC, la tendencia ha sido similar: crecimiento inferior al de 2021, pero en línea o superior a la tendencia pre-2020. Con crecimientos del 2.7% y del 3.1%, España y Portugal encabezaron el crecimiento de la UEM, superando en 2022 los niveles de actividad alcanzados en 2019. Grecia ya estaba en esta situación desde finales de 2021, si bien su crecimiento en 2022 fue más débil (+1.4%).

La mayor amenaza macro-económica, que ya estaba presente a finales de 2021, fue el índice de precios al consumo de la zona euro, que de ser negativo en 2020, pasó a tener un incremento del 5.0% a finales de 2021 y al 9.2% en diciembre de 2022. Las restricciones generadas por la crisis sanitaria del Covid-19 habían debilitado las redes de abastecimiento de la economía globalizada, causando un repunte de la inflación. La invasión de Ucrania en el mes de febrero de 2022, con su impacto alcista sobre los precios de las materias primas y agrícolas, reforzó la presión inflacionista.

El IPC español, que era superior al del conjunto de la UEM en 2021 (+6.6%) retrocedió ligeramente en 2022, quedando por debajo de la media (+5.5%), como el de Grecia, a diferencia de las grandes economías de la zona euro (Alemania, Francia e Italia).

Esta presión inflacionista sobre el núcleo de la zona euro, presente igualmente en las otras economías occidentales (EEUU, Reino Unido, incluso Japón), se ha traducido en una generalización de políticas monetarias más restrictivas a nivel mundial: los tipos de interés del euro han sufrido una subida espectacular: el Euribor 12 meses, principal referencia variable del mercado hipotecario español, todavía negativo en marzo de 2022, acabó el año en 3.018%.

El mercado inmobiliario residencial español en cambio mantuvo durante 2022 el dinamismo de 2021: los precios crecieron un 3.2% hasta el 4º trimestre de 2022 según el índice de la DG de la Vivienda del MITMA, consolidado la subida de 4.4% de 2021.

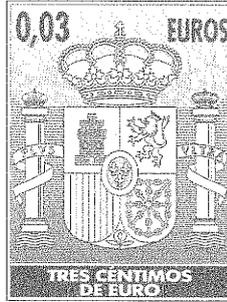
En cuanto a volumen, el mercado inmobiliario conservó su tendencia alcista, con ventas superiores en 7% al nivel de 2021 por unidades, y un 26% comparando con 2019.

2. Actividad Comercial Créditos a clientes

El ejercicio 2022 confirmó la tendencia a una mayor normalidad social en los países en los que opera UCI. El grupo ha buscado permanentemente la mejor adaptación posible de su entorno de trabajo a estas sucesivas evoluciones,



CLASE 8.ª



009231611

TT

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

Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

manteniendo como prioridad el bienestar y la satisfacción de sus empleados: UCI confirmó por tercer año consecutivo en 2022 la valiosa certificación Great Place to Work, obtenida por primera vez en junio de 2020, con niveles de adhesión aún superiores a los de los dos años anteriores. Igualmente se mantuvieron los altos niveles de calidad de servicio percibidos por nuestros clientes, que se tradujeron en valoraciones superiores a 9,5 sobre 10 en Ekomi y superiores a 4,5 sobre 5 en Google.

El marco financiero estuvo marcado por la subida continua de los tipos de interés a lo largo del año. Este proceso de hecho dividió la actividad en dos periodos, por un lado hasta fin del verano, y por otro el último cuatrimestre del año.

Durante los ocho primeros meses del año 2022, la actividad comercial presentó un fuerte dinamismo: los 656 millones de créditos formalizados en el periodo supusieron un incremento del 15% sobre el periodo equivalente de 2021, tanto en España (+10%) como en Portugal (+34%). La subida de los tipos de interés, a medio y largo plazo, obligó a una revisión al alza de la tarificación, que se tradujo en una ralentización de la formalización de créditos: los 183 millones firmados en el último cuatrimestre supusieron un retroceso del 43% con respecto al último cuatrimestre de 2021.

La producción acumulada de nuevos créditos por la Sociedad en 2022 ascendió finalmente a 839 millones de euros, inferior en un 14% a los 892 millones formalizados en 2021. Con 201 millones, Portugal creció un 9%, mientras que España con 637 millones experimentó un retroceso del 10%.

Los ejes estratégicos de la oferta comercial de UCI en España se han mantenido en 2022, con el énfasis puesto en la estrategia de crédito responsable y en la 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: 80 %, tras los niveles de 79% y 81% de 2021 y 2020.

Tanto en España como en Portugal la proporción de consultores financieros en la actividad comercial ha seguido siendo mayoritaria: 73% en 2020, 83% en 2021 y 91% en 2022 (90% en España y 95% en Portugal).

En Grecia, cuya cartera crediticia fue asignada en 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.

La cartera viva gestionada por el Grupo UCI se ha situado en el cierre de 2022 en 10.244 millones de euros, inferior en 433 millones (-4.1%) al nivel del cierre 2021.

La cartera de España a finales de 2022, se situaba en 8.838 millones, en retroceso de 449 millones (-4.6%) con respecto al balance a final de 2021 (+0.2%). Este retroceso se debe a dos causas. Por un lado, la amortización de la cartera; por otro lado, una cesión puntual de una fracción de la cartera de créditos morosos, por importe de 189 millones de euros.

La cartera de Portugal, 1.223 millones, se incrementó un +2.3% y la cartera de UCI en Grecia, gestionada por UCI Hellas LMS, cuyo saldo es estructuralmente decreciente, al no haber nueva producción, con 176 millones disminuyó un -7.5%.

3. Margen Bruto

El margen bruto obtenido por la sociedad durante el ejercicio 2022 se situó en 136.2 millones de euros, lo que representa un retroceso de 7.4% (-10.9 millones) con respecto a 2021

La principal componente de la bajada ha sido la distinta dinámica entre la revisión de los tipos de interés variables de la cartera crediticia y de la refinanciación variable. Este retraso temporal entre la evolución de los tipos de interés



CLASE 8.^a



009231612

Handwritten signature and initials

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

Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

monetarios, base de la refinanciación de la cartera a tipo variable de la Sociedad, y la revisión de los préstamos a tipo variable de la cartera, ha reducido en aproximadamente 12 millones el margen financiero con respecto a 2021.

Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC ha continuado la financiación de su actividad a través de su programa de titulización en España y en Portugal. En España, se ha cedido préstamos al fondo de titulización Prado X en marzo por 565 millones, y en Portugal, la sucursal de la sociedad ha cedido 325 al fondo RMBS Belém 2. Las dos operaciones han permitido generar un cash-in de 510 millones de euros, importe en el que no se incluye los 374 M€ en bonos de titulización que la sociedad ha suscrito con dichos fondos para ser utilizados como colateral para operaciones de repo. Para finalizar este apartado, tal como estaba previsto, al finalizar el quinto año desde la emisión, la Sociedad ha ejercitado el clean-up call del fondo de titulización Prado IV, lo que ha representado un desembolso de 170 millones de Euros.

Los dos ratings 'Investment Grade' que tiene la Sociedad con las agencias de calificación 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 535 millones de euros al final de 2022.

En 2023, la Sociedad contempla continuar desarrollando su autonomía de financiación en condiciones que permitan mantener la competitividad de su oferta comercial, tanto en España como en Portugal.

4. Gastos Generales

Los gastos generales, sin incluir las comisiones pagadas a los intermediarios, ascendieron en 2022 a 49,0 millones de euros, lo cual supone un aumento de 2,7 millones (+5.7%). Los dos principales motivos del incremento fueron los honorarios pagados a asesores externos, en el marco de la adaptación de la sociedad a la evolución del entorno regulatorio (+1.4 millones) y los gastos inmobiliarios generados por el traslado de su sede central de Madrid (+0.7 millones).

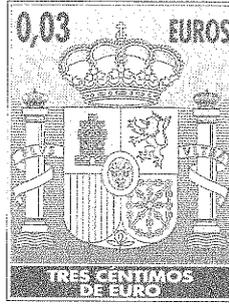
Este incremento coyuntural de los gastos, y la reducción del margen financiero, consecuencia del desfase entre la revisión del tipo de interés de la cartera crediticia y la cartera que lo refinancia, en un entorno de rápida subida de los tipos de interés, ha conllevado que el ratio de eficiencia se sitúe en 2022 en el 38.6%, tras el nivel del 33.9% alcanzado en 2021.

Los efectivos medios de la sociedad se situaron en 2022 en 615 colaboradores, lo que representa una reducción de 6 efectivos con respecto a la media del ejercicio 2021.

5. Morosidad y Cobertura

En 2020 entró en vigor para los Establecimientos Financieros de Crédito la Circular 4/2019 del Banco de España, que trasladaba a los EFCs españoles el marco contable europeo para instituciones financieras: Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en la Unión Europea (NIIF-UE). En 2021, siguiendo los criterios de su regulador, la Sociedad procedió a un cambio de criterios contables. El ejercicio 2022 se ha desarrollado para la Sociedad en continuidad con los criterios contables introducidos en 2021, con algunos ajustes menores que reflejan una interpretación más prudente de la normativa en la contabilización del riesgo de crédito.

La irrupción de la pandemia Covid-19 en 2020 y su permanencia en 2021 han supuesto, en los tres países en los que la Sociedad mantiene cartera crediticia, la aplicación de 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.



009231613

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 2022

En lo que se refiere a la cartera crediticia, el saldo dudoso de la Sociedad, incluyendo créditos morosos y dudosos subjetivos, se estableció al cierre del ejercicio 2022 en 1.375 millones de euros, (13.42% del saldo total), en reducción de 332 millones con respecto a los 1.707 millones del cierre de 2021 (16.0% del saldo). Esta fuerte bajada ha afectado a los tres países: -2.3 millones de euros en Portugal, -9.2 millones en Grecia, siendo la parte más relevante los -320 millones de reducción en España.

El descenso en España se refleja en las dos componentes del saldo dudoso. Por un lado, un descenso natural del saldo dudoso subjetivo en 275 millones, fruto de la gestión por la Sociedad de su cartera objeto de reestructuraciones en España. Por otro lado, una bajada del saldo moroso en España de 54 millones de euros. La principal fuente de esta bajada, ha sido la venta a inversores institucionales de una fracción de la cartera de créditos morosos, por importe de 189 millones, en el mes de diciembre. La entrada de nuevos créditos en el saldo moroso, por importe de 135 millones, ha sido generado por un efecto técnico (cambio del conteo de los plazos generadores de la mora, acaecida en el mes de mayo), la aplicación de criterios más exigentes para la renovación de reestructuraciones, y en los últimos meses del ejercicio, el impacto de un entorno macro-económico menos favorable, como consecuencia de la subida de la inflación y de los tipos de interés.

La determinación de las provisiones por insolvencias ha sido llevada a cabo, aplicando el modelo interno, ajustado a la NIIF 9. Si bien, en aplicación del principio de prudencia valorativa, UCI optó en 2021, habiendo mantenido este criterio en 2022, para establecer las provisiones de su cartera de créditos clasificados como dudosos subjetivos en base a la denominada 'solución alternativa' de la Circular 4/2019.

Las coberturas por insolvencias del conjunto de la cartera crediticia ascendieron a 281 millones de euros al final del ejercicio 2022, lo cual supuso una reducción de 81 millones sobre los niveles de 2021. La reducción de stock de provisiones, se debe esencialmente a la importante reducción de la cartera morosa a lo largo del ejercicio.

Las ventas de activos adjudicados han mantenido una fuerte actividad por cuarto año consecutivo, generando un impacto positivo (7.8 M€ en 2022, a comparar con 7.4 M€ en 2021 y 6.8 M€ en 2020) en la cuenta de resultados del ejercicio, como consecuencia de los elevados niveles de provisiones de dichos activos, y del buen comportamiento del mercado inmobiliario.

En su conjunto, el coste del riesgo del ejercicio 2022, se ha situado en 129 M €, a comparar con los 38 M € de 2021, de los cuales 55 M € proceden de la venta a inversores institucionales de una fracción de la cartera dudosa.

La tasa de cobertura de las exposiciones dudosas ha pasado del 18.5% al 17.8%. Este leve descenso procede de la mayor tasa de cobertura de la cartera cedida en el ejercicio a inversores institucionales (35.3%), que correspondía a créditos con mayor antigüedad en situación de impago. En ausencia de dicha cesión, la tasa de cobertura del saldo dudoso, se habría situado en el 19.4%.

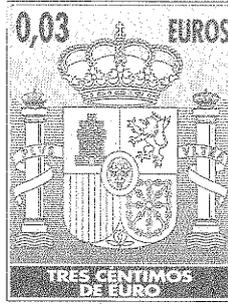
Dentro de esta población, la cobertura de la cartera con retrasos de pago de 90 días o más en el balance de la Sociedad ha experimentado una notable reducción, pasando del 29.6% a 24.7%.

Las propiedades transitorias de la Sociedad, clasificadas como activos disponibles para la venta, se situaban al cierre de 2022 en 169.5 millones de euros de valor neto contables, en fuerte descenso frente a los 210.2 millones de finales de 2021. Este descenso es consecuencia de los buenos resultados en la comercialización de inmuebles adjudicados, tanto en venta como en arrendamiento.

Con un saldo neto de sus propiedades transitorias en niveles mínimos, 1.8 M€, el stock de propiedades transitorias de Portugal se ha reducido del 45% con respecto a 2021, en línea con la tendencia de estos últimos años. En Grecia, la cartera de propiedades transitorias se ha mantenido en niveles muy bajos: 0.8 millones de euros.



CLASE 8.ª



009231614

Π

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

Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

La Sociedad contempla en 2022 mantener su estrategia de recobro responsable, compatible con un claro foco en la reducción de los activos dudosos, y consolidar los buenos resultados en volumen e impacto económico de la actividad de comercialización de inmuebles.

6. Resultado

Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC ha reconocido, un resultado negativo de 52.8 millones, frente al beneficio de 34.4 millones de euros en 2021. El citado resultado es esencialmente consecuencia de la venta a inversiones institucionales de una fracción de la cartera morosa, con un impacto negativo de 55.1M€, sin este evento excepcional, el resultado del ejercicio habría sido positivo en 2.7M€.

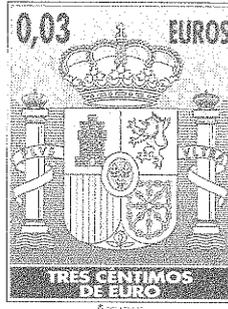
7. Riesgos e incertidumbres

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 de la Sociedad.
- *Riesgo de mercado:* la Sociedad está sometido a la coyuntura de los mercados financieros, hipotecarios e inmobiliarios de los países en los que opera, las presiones inflacionistas: tienen impacto sobre la política monetaria de los bancos centrales, en particular del BCE, conllevan alzas de tipos de interés que habitualmente no impactan simultáneamente a los tipos medios de los activos y pasivos de la sociedad, si bien cabe esperar su convergencia, una vez que se establezca el actual ciclo de subidas. pueden crear tensiones en los presupuestos de algunos clientes de la Sociedad, si bien cabe esperar que sea limitado, debido a la estrategia seguida en los pasados ejercicios de comercialización prioritaria de préstamos a tipos de interés fijos y mixtos, con un amplio periodo inicial a tipo fijo, y el mayor peso en la cartera a tipo variable de la Sociedad de préstamos en fase avanzada de amortización, con la consiguiente reducción del impacto de la subida de los tipos de interés.
- *Riesgo operativo:* En el ejercicio 2022 no se han producido incidencias de riesgo operativo con un impacto significativo. En el marco de la gestión de los recursos propios del Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC, el riesgo operativo tuvo en 2022 un consumo de 18.3 millones de euros. La cifra equivalente fue de 19.3 millones en 2021.
- *Riesgo de litigiosidad:* durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha continuado gestionando 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 encuentra pendiente de decisión por el TJUE la cuestión prejudicial planteada por el Tribunal Supremo sobre el plazo de prescripción de la acción para devolución de gastos de formalización. En cuanto al IRPH, cabe destacar los pronunciamientos favorables que se han producido en 2022 tanto a nivel del Tribunal Supremo, como del TJUE.

Durante el ejercicio 2022 el periodo medio de pago a los proveedores de la Sociedad 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 en la Sociedad continúa desarrollando sistemas informáticos en el marco de los planes de innovación, que por prudencia se han contabilizado en el epígrafe de gastos generales



009231615

/ TT

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 2022

No se han producido adquisiciones de acciones propias durante el ejercicio 2022.

8. Recursos Propios y Ratios de Solvencia.

El RDL 309/2020 del 11 de febrero, estableció 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 la Sociedad y para el Grupo UCI el primero de julio de 2020 con una primera declaración de solvencia, ajustada a esta nueva normativa, correspondiente al 31 de diciembre de 2020.

En aplicación de esta normativa, en enero de 2022, la Sociedad y el Grupo UCI han visto sur requerimientos de fondos propios revisados al alza, en aplicación del Pilar 2 comunicado por su regulador, Banco de España, al incorporar un P2R del 2%, así como un P2G adicional. En diciembre de 2022, la Sociedad y el Grupo UCI han sido informados que el nivel del P2R pasaría a ser del 1.75% a partir del uno de enero de 2023.

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 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, que fueron deducidos de los fondos propios contables de primera categoría de la Sociedad al final de 2021. Dicha cantidad ascendía a 132.1 millones de euros en el cierre de 2022.

Las operaciones sobre capital llevadas a cabo por la Sociedad:

Ampliación de capital de 322 millones de euros suscrita en marzo de 2022 por UCI, SA, accionista único de la Sociedad, Emisión de deuda subordinada computada como fondos propios de segunda categoría, por importe de 45 millones en marzo de 2022, Cancelación y reemisión de deuda subordinada computada como fondos propios de segunda categoría, por importe de 60 millones en abril de 2022, han permitido la Sociedad superar holgadamente en sus declaraciones de solvencia sus requisitos normativos. Los fondos propios de la Sociedad alcanzaban los 813 millones de euros al cierre de 2022, lo cual situaba el coeficiente de solvencia en 15.98%, frente a la cifra de 269 millones y los 4.87% de finales de 2021, alcanzando ya el coeficiente el nivel de 15.68% en la declaración referente al 30 de junio de 2022. Asimismo, los fondos propios contables de primera categoría de la Sociedad que ascendían a 156 millones de euros al cierre de 2021 y un 2.82% de los activos ponderados por riesgo, eran 628 millones a finales de 2022, es decir 12.34% de los activos ponderados, alcanzando este coeficiente el nivel de 12.25% en la declaración referente al 30 de junio de 2022.

Los coeficientes de solvencia de la Sociedad, que ya a junio de 2022 se situaban holgadamente por encima de los mínimos requeridos, incluyendo el citado Pilar 2, son consecuencia directa de la cuantía y rapidez de la capitalización la Sociedad por su accionista único UCI, SA. Estas acciones a su vez reflejan implícitamente 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 provocada por el Covid-19, supusieron una interrupción del dinamismo 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,



CLASE 8.ª



009231616

TI

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

Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022

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 y 2022 de la certificación Great Place to Work, han puesto de manifiesto la capacidad de adaptación de la Sociedad al nuevo entorno.

El marco en el cual opera la Sociedad, especialmente correlacionado con la evolución del mercado inmobiliario, no se ha visto afectado de manera significativa por la pandemia, más bien al contrario, ha evolucionado favorablemente.

Las presiones inflacionistas han configurado en 2022 el entorno económico en el cual opera la Sociedad, afectando a los tipos de interés, y a los presupuestos de sus clientes. La Sociedad seguirá gestionando prudentemente 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 el apartado de productos, además de la financiación hipotecaria a particulares, 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 o con dificultades para hacer frente a las cuotas de su préstamo, compatible con un claro foco en la reducción de los activos dudosos, 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 2023 su política de refinanciación en los mercados, mediante aportación de préstamos de su cartera a Fondos de titulización emitidos con el colateral de dichas garantías, así como mediante otras fuentes de financiación compatibles con su condición de Establecimiento Financiero de Crédito y accesibles gracias a los dos ratings 'Investment Grade' obtenidos en 2018 y 2019 con las agencias DBRS y Fitch respectivamente.

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.



005730988

TT

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 2022, 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 2022, 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 2022 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, 28 de marzo de 2023

D. Matias Rodríguez Inciarte

D. Patrick Miron de L'Espinay

D. Michel Falvert

D.ª Remedios Ruiz Maciá

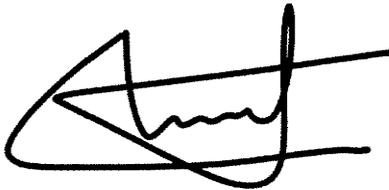
D. Jean François Georges Marie Deullin

Handwritten mark resembling a stylized 'P' or 'T' with a horizontal line below it.

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 2022, 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 009231497 al 009231616, habiendo estampado sus firmas los miembros del Consejo de Administración en la hoja de papel timbrado del Estado referenciada con la numeración 005730988.

Madrid, 28 de marzo de 2023



Fdo. Eduardo Cortina Romero

Secretario del Consejo de Administración

A-11

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

Contas Anuais e Relatório de Gestão correspondentes ao exercício 2022

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 2022, 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 nessa data.

Na nossa opinião, as contas anuais anexas refletem, em todos os aspetos significativos, uma imagem verdadeira do património e da situação financeira da Sociedade a 31 de dezembro de 2022, 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 que esta fique comprometida.

Consideramos que as provas de auditoria que obtivemos são suficientes e adequadas para fundamentar a nossa opinião.

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 tratadas no contexto da nossa auditoria das contas anuais no seu conjunto e na formação da nossa opinião sobre as mesmas, pelo que não expressamos uma opinião separada sobre estas questões.

h
T

GrantThornton

Imparidade de ativos financeiros a custo amortizado - empréstimos e adiantamentos a - clientes, determinados numa base coletiva

A Sociedade 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 aumentou de complexidade no contexto da envolvente macroeconómica de incerteza atual.

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 aspetos 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 2022, tendo por isso sido consideradas como uma das questões-chave da auditoria. Ver notas 11.h, 13 e 17 do relatório das contas anuais anexas em 31 de dezembro de 2022.

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, acompanhamento periódico dos riscos, bem como a gestão e avaliação das garantias associadas às operações de crédito.



GrantThornton

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.
- 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 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 aspetos 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 ou novas funcionalidades 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.

Outras informações: relatório de gestão

As outras informações compreendem exclusivamente o relatório de gestão do exercício de 2022, 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 Sociedade obtido 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 das demonstrações financeiras anuais para o exercício financeiro de 2022 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 verdadeira 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 funcionamento 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 assegura que uma auditoria realizada de acordo com as normas de auditoria espanholas detete 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.

No âmbito de uma auditoria em conformidade com a regulamentação relativa à revisão de contas em vigor em Espanha, aplicamos o nosso julgamento profissional e mantemos uma atitude de ceticismo profissional durante toda a auditoria. Também:



GrantThornton

- Identificar e avaliar os riscos de declaração incorreta das demonstrações financeiras, seja devido a fraude ou erro, conceber e executar procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obter provas de auditoria que são suficientes e apropriadas para fornecer uma base para a nossa opinião. O risco de não detectar 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 controle interno.
- Obter uma compreensão do controle 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 controle interno da entidade.
- Avaliar a adequação das políticas contábilísticas utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábilísticas e respectivas divulgações à administração.
- Concluir sobre a adequação da utilização, pelos administradores, do princípio contábilístico 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.

Falamos com o comité de auditoria e risco da entidade, entre outros assuntos, do âmbito e do calendário previstos para a auditoria e os resultados significativos da auditoria e quaisquer deficiências significativas no controle 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, conseqüentemente, 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 26 de maio de 2023.

Handwritten mark or signature in the top right corner.

GrantThornton

Período de contratação

O Acionista Único na sua deliberação de 27 de outubro de 2021 nomeou-nos auditores por um período de três anos, com início no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal

ROAC n°S023 y

Álvaro Fernández Fernández
26 de mayo de 2023



GRANT THORNTON, S.L.P.

2023 Núm. 01/23/04469

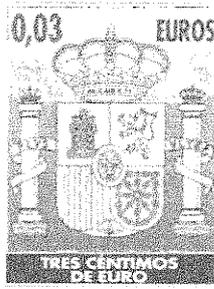
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

11



CLASE 8ª



009231497

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO
(SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

Contas anuais e relatório de gestão
do exercício findo em
31 de dezembro de 2022

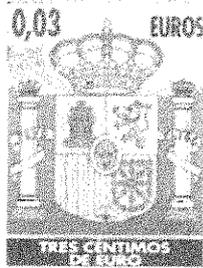
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Balanco em 31 de dezembro de 2022

(Expresso em milhares de euros)



CLASE 8.ª



009231498

	Nota	2022	2021 (*)	2022	2021 (*)
ATIVO					
Caixa e depósitos em bancos centrais e outros depósitos à ordem					
Outros depósitos à ordem	16	68.003	110.447	17.939	20.806
Ativos financeiros detidos para negociação					
Derivados de negociação	2	68.001	2	17.939	20.806
Instrumentos de património	24	5.871	5.954	-	-
Valores representativos da dívida		5.871	5.954	-	-
Empréstimos e adiantamentos		-	-	-	-
Ativos financeiros não destinados a negociação avaliados obrigatoriamente ao justo valor com alterações nos resultados					
Instrumentos de património	24	132.121	313.648	9.914.772	10.742.708
Títulos representativos da dívida		132.121	313.648	9.912.733	10.738.913
Empréstimos e adiantamentos a clientes		-	-	6.989.437	7.269.197
Ativos financeiros designados ao justo valor com alterações nos resultados					
Instrumentos de património					
Títulos representativos da dívida					
Empréstimos e adiantamentos a clientes					
Ativos financeiros designados ao justo valor com alterações nos resultados					
Instrumentos de património					
Títulos representativos da dívida					
Empréstimos e adiantamentos a clientes					
Ativos financeiros a custo amortizado					
Títulos representativos da dívida	17	10.253.761	10.438.602	2.039	3.795
Empréstimos e adiantamentos a clientes		146.116	10.438.602	117.639	19.475
Derivados de cobertura					
Alterações no justo valor dos elementos cobertos de uma carteira de cobertura de risco	25	401.942	25	16.247	11.746
Taxa de juro					
Investimentos em empréstimos conjuntos e associadas					
Ativos tangíveis					
Imobilizado Material	19	131.207	125.807	-	-
Investimentos imobiliários		7.079	7.947	121.739	2.221
Das quais: cedido por arrendamento operacional		124.128	117.860	1.446	1.106
Ativos intangíveis					
Fundo de comércio	20	2.074	2.464	31.285	1.115
Outros ativos intangíveis		2.074	2.464	-	-
Ativos por impostos					
Ativos por impostos correntes	21	59.825	63.421	120.293	11.746
Ativos por impostos diferidos		18	18	-	-
Outros ativos					
Contratos de seguros vinculados a pensões	22	22.095	24.227	-	-
Existências		169.563	209.501	-	-
Outros ativos		-	-	-	-
Ativos não correntes à venda					
TOTAL ATIVO		11.246.462	11.294.156	10.219.621	10.828.702
PRO MEMORIA: EXPOSIÇÕES EXTRAPATIMONIAIS					
Compromissos de empréstimos	32	41.506	33.267	747.495	478.291
Garantias financeiras concedidas		39.462	30.884	85.534	52.534
Outros compromissos concedidos		-	-	414.746	125.746
TOTAL CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO		11.246.462	11.294.156	10.219.621	10.828.702
PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO					
Passivos financeiros detidos para negociação					
Derivados	24	68.001	110.445	17.939	20.806
Posições curtas		68.001	110.445	-	-
Depósitos		5.871	5.954	-	-
Passivos financeiros ao justo valor com alterações em resultados					
Depósitos	23	9.914.772	10.742.708	9.912.733	10.742.708
Bancos centrais		132.121	313.648	6.989.437	7.269.197
Entidades de crédito		132.121	313.648	2.923.286	3.469.716
Cienteleja		-	-	-	-
Títulos representativos da dívida emitidos					
Outros passivos financeiros					
Derivados - contabilidade de coberturas	25	-	-	2.039	3.795
Provisões	26	-	-	117.639	19.475
Pensões e outras obrigações de prestações definidas pós-emprego		-	-	16.247	11.746
Outras retribuições aos colaboradores a longo prazo		-	-	-	-
Questões processuais e litígios fiscais pendentes		-	-	-	-
Compromissos e garantias concedidos		-	-	-	-
Restantes provisões		-	-	-	-
Passivos por impostos					
Passivos por impostos correntes	21	59.825	63.421	121.739	2.221
Passivos por impostos diferidos	22	18	18	1.446	1.106
Outros passivos					
Outros passivos		401.942	25	31.285	1.115
Passivos incluídos em grupos alienáveis de elementos classificados como detidos para venda					
TOTAL PASSIVO		10.219.621	10.828.702	10.219.621	10.828.702
CAPITAL PRÓPRIO					
Fundos próprios					
Capital	29	2.074	2.464	747.495	478.291
Desembolsado		2.074	2.464	85.534	52.534
Prémio de emissão		59.825	63.421	85.534	52.534
Instrumentos de capital próprios emitidos diferentes de capital		18	18	414.746	125.746
Outros elementos de capital próprio		22.095	24.227	-	-
Rendimentos acumulados		22.095	24.227	300.011	285.623
Outras reservas		169.563	209.501	(52.796)	34.368
Menos: Dividendos por conta		-	-	279.346	(12.837)
Outro resultado global acumulado		-	-	279.346	(12.837)
Elementos que não se reclassificam em resultados		-	-	-	-
Elementos que não podem reclassificar-se em resultados		-	-	-	-
Cobertura de investimentos líquidos em negócios no estrangeiro		-	-	-	-
Conversão de moeda		-	-	-	-
Derivados de cobertura. Reserva de Cobertura de fluxos de caixa		-	-	-	-
Alterações do justo valor dos instrumentos de dívida avaliados ao justo valor com alterações nos resultados		-	-	-	-
TOTAL CAPITAL PRÓPRIO		1.026.841	465.454	1.026.841	465.454
TOTAL CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO		11.246.462	11.294.156	11.246.462	11.294.156

As notas 1 a 38 mencionadas do relatório anexo, formam parte do balanço integrante em 31 de dezembro de 2022.

(*) Apresentado apenas para efeitos de comparação



009231499

CLASE 8.ª

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

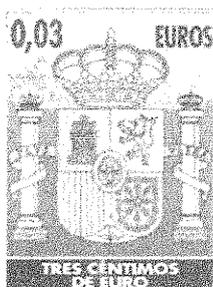
Demonstração de resultados correspondentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Expresso em milhares de euros)

	Nota	2022	2021 (*)
Rendimentos de juros	33	219.035	189.851
Ativos financeiros ao custo amortizado		185.681	172.132
Derivados - contabilidade de coberturas, risco de taxa de juro		32.830	17.516
Outros ativos		524	203
Despesas com juros	34	(99.225)	(52.736)
MARGEM DE JUROS		119.810	137.115
Rendimentos de dividendos			
Comissões recebidas	35	12.472	12.420
(Comissões pagas)	36	(4.277)	(5.652)
Ganhos ou (-) perdas quando se desreconhecem ativos e passivos financeiros não avaliados ao justo valor com alterações em resultados, líquidos			
Ganhos ou (-) perdas por ativos e passivos financeiros detidos para negociação, líquidos			(474)
Ganhos ou (-) perdas por ativos financeiros não destinados à negociação obrigatoriamente ao justo valor com alterações nos resultados, líquidas		1.764	(81)
Ganhos ou perdas (-) resultantes da contabilidade de cobertura, líquidos		1.467	
Outros ganhos de exploração		4.107	3.687
Outros custos de exploração			
MARGEM BRUTA		136.175	147.015
Despesas administrativas		(82.988)	(80.567)
Despesas com pessoal	37	(32.127)	(31.860)
Outras despesas gerais administrativas	38	(50.861)	(48.707)
Amortização	19,20	(5.763)	(6.691)
(Provisões) ou reversão de provisões		(8.388)	(714)
(Perdas) de valor ou reversão por imparidade de ativos financeiros não avaliados ao Justo valor com alterações em resultados	17	(92.427)	3.780
Ativos financeiros ao custo amortizado		(92.427)	3.780
RESULTADO DA ATIVIDADE OPERACIONAL		(53.391)	62.823
(Imparidade) ou reversão de imparidade de ativos não financeiros	19	262	(1.831)
Ativos tangíveis			
Investimentos imobiliários		262	(1.831)
Ativos intangíveis			
Ganhos ou (-) perdas ao desreconhecer 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	(789)	(9.832)
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS		53.918	51.160
(Ganhos) ou perdas por impostos sobre os ganhos dos resultados das atividades continuadas	31	1.122	(16.772)
RESULTADO DO EXERCÍCIO PROCEDENTE EM OPERAÇÕES CONTINUADAS		(52.796)	34.388
Ganhos (ou perdas) depois de impostos procedentes de atividades interrompidas			
RESULTADO DO EXERCÍCIO		(52.796)	34.388

As notas 1 a 38 anexas fazem parte integrante da demonstração de resultados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

(*) Apresentado apenas para efeitos de comparação



009231500

CLASE 8.ª

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Demonstração das variações do CAPITAL PRÓPRIO para o
exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Expresso em milhares de euros)

A) DEMONSTRAÇÃO DE OUTRO RENDIMENTO INTEGRAL RECONHECIDO CORRESPONDENTES AO EXERCÍCIO ANUAL
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

	2022	2021(*)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(52.796)	34.388
OTRO RESULTADO GLOBAL	292.183	61.098
ELEMENTOS QUE NO SE RECLASIFICARÁN EN 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	292.183	61.098
Cobertura de investimentos líquidos em negócios no estrangeiro (parte efetiva)		
Conversão cambial		
Coberturas de fluxos de caixa (parte efetiva)	417.404	87.283
Ganhos (perdas) em valor reconhecido no capital próprio	417.404	87.283
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	(125.221)	(26.185)
TOTAL DESPESAS E RECEITAS RECONHECIDAS	239.387	95.486

As Notas 1 a 38 anexas fazem parte integrante da demonstração de variações do CAPITAL PRÓPRIO para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.
(*) Apresentado apenas para efeitos de comparação.

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Demonstração de variações de capital próprio correspondente ao exercício anual findo em
31 de dezembro de 2022

(Expresso em milhares de euros)

A) DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO CORRESPONDENTE AO EXERCÍCIO ANUAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

	FUNDOS PRÓPRIOS							Outro resultado global acumulado	TOTAL CAPITAL PRÓPRIO	
	Capital/Fundo de doação	Prêmio de emissão	Reservas	Outros instrumentos de capital	Menos: Valores próprios	Resultado do exercício	Menos: dividendo			Total Fundos Próprios
1. Saldo final em (31/12/2021)	52.534	125.746	265.623	-	-	-	-	478.291	(12.837)	465.454
Efeitos da correção de erros contábilísticas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Saldo inicial ajustado	52.534	125.746	265.623	-	-	-	-	478.291	(12.837)	465.454
3. Total proveitos e ganhos reconhecidos	-	-	-	-	-	-	-	(52.796)	292.183	239.387
4. Outras alterações no capital próprio	33.000	289.000	34.388	-	-	-	-	322.000	-	322.000
4.1 Aumentos de capital	33.000	289.000	-	-	-	-	-	322.000	-	322.000
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	-	-	34.388	-	-	-	(34.388)	-	-	-
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 (31/12/2022)	85.534	414.746	300.011	-	-	-	(52.796)	747.795	279.346	1.026.841

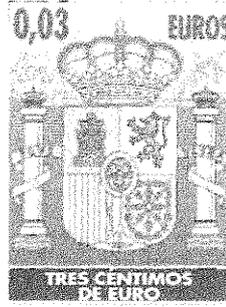
CLASE 8.ª



009231501



CLASE 8.ª



009231502

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ENTIDAD FINANCIERA DE CREDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Demonstração de alterações no capital próprio correspondente ao exercício anual findo em 31 de dezembro de 2021

(Expresso em milhares de euros)

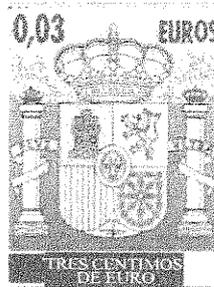
	FUNDOS PRÓPRIOS							Otro resultado global acumulado	TOTAL CAPITAL PROPRIO
	Capital/Fundo de doação	Prêmio de emissão	Reservas	Outros instrumentos de capital	Menos: Valores propios	Resultado do exercício	Menos: dividendos		
1. Saldo final al (31/12/2020) (*)	45.852	72.428	295.652	-	-	(30.029)	-	383.903	309.968
Efeitos da correção de erros contábilísticas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Saldo inicial ajustado	45.852	72.428	295.652	-	-	(30.029)	-	383.903	309.968
3. Total proveitos e ganhos reconhecidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Outras alterações no capital próprio	6.882	53.318	(30.029)	-	-	30.029	-	34.388	95.486
4.1 Aumentos de capital	6.882	53.318	-	-	-	-	-	60.000	60.000
4.2 Reduções de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Conversão de passivos financeiros em capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4 Aumento de outros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.5 Reclasseificação de passivos financeiros a outros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6 Reclasseificação de outros instrumentos de capital a passivos financeiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.7 Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.8 Operações com instrumentos de capital próprio (neto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.9 Trans entre rubricas de capital próprio	-	-	(30.029)	-	-	30.029	-	-	-
4.10 Aumentos (reduções) em participações de negócios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.11 Pagamentos feitos com instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.12 Outros aumentos (diminuições) no capital próprio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Saldo final em (31/12/2021) (*)	52.534	125.746	265.623	-	-	34.388	-	478.291	465.454

As Notas 1 a 38 anexas fazem parte integrante da demonstração de variações do CAPITAL PRÓPRIO para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

(*) Apresentado apenas para efeitos de comparação



CLASE 8ª



009231503

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Demonstrações dos fluxos de caixa correspondente ao exercício findo em
31 de dezembro de 2022

(Expresso em milhares de euros)

	2022	2021(*)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(499.072)	(182.897)
Resultado do exercício	(52.796)	34.388
Ajustamentos ao resultado	(24.764)	(7.950)
Amortização	(5.763)	6.691
Outros ajustamentos	(19.001)	(14.641)
Aumento/diminuição líquida de ativos operacionais	335.709	270.737
Carteira de negociação	(83)	
Ativos financeiros ao justo valor através de resultados	181.527	51.822
Ativos financeiros avaliados ao justo valor através de outro rendimento integral		
Ativos financeiros ao custo amortizado	152.135	218.915
Outros ativos	2.130	
Aumento/diminuição líquida do passivo operacional	(758.625)	(480.072)
Carteira de negociação	(2.867)	
Passivos financeiros ao custo amortizado	(755.297)	(496.794)
Outros passivos operacionais	(461)	(1.632)
Receitas/pagamentos de imposto sobre o rendimento		
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO	91.031	77.859
Pagamentos	(3.149)	(2.669)
Ativos materiais	(1.653)	(1.712)
Ativos intangíveis	(1.496)	(957)
Ativos não correntes e passivos associados detidos para venda		
Recebimentos	94.180	80.528
Ativos materiais	10.683	8.221
Ativos intangíveis		
Ativos não correntes e passivos associados detidos para venda	83.498	72.307
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	365.597	60.000
Pagamentos		
Dividendos		
Recebimentos		
Emissão de instrumentos de capital próprio	322.000	60.000
Outros recebimentos relacionados com atividades de financiamento	43.597	
EFEITO DAS ALTERAÇÕES CAMBIAIS		
AUMENTO (DIMINUIÇÃO) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	(42.444)	(45.038)
F. CAIXA E EQUIVALENTES NO INICIO DO PERIODO	110.488	155.486
G. CAIXA E EQUIVALENTES NO FINAL DO PERIODO	68.003	110.488
PRO-MEMÓRIA:		
COMPONENTES DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO		
Caixa	2	2
Saldos equivalentes a caixa nos bancos centrais		
Outros depósitos à ordem	68.001	110.448
Total caixa e equivalentes no final do exercício	68.003	110.448

As Notas 1 a 38 anexas fazem parte integrante da demonstração de variações do CAPITAL PRÓPRIO para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

(*) Apresentado apenas para efeitos de comparação



009231504

CLASE 8.ª

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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 Comercial de Madrid no tomo 4071, fôlio 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 Sociedade 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 2021, bem como os respetivos relatórios de gestão e de auditoria, que foram aprovados pela Assembleia Geral de Acionistas com data 6 de maio de 2022, foram apresentadas no Registo Comercial de Madrid. As contas anuais consolidadas do Grupo UCI do exercício 2022 deverão ser formuladas a 28 de março de 2023 pelos 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 Estabelecimentos 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.

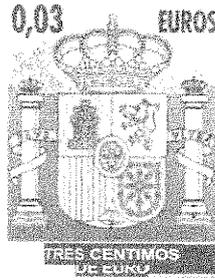
A 27 de abril de 2015, foi aprovada a Lei 5/2015, sobre a Promoção do Financiamento das Empresas (LFFE), que prevê no Título II (artigos 6º a 14º), o regime jurídico dos Estabelecimentos de Financiamento de Crédito, entrando em vigor a 29 de abril de 2015. Em todas as matérias não previstas na Lei de 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 transparência, 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.

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.

TH



009231505



CLASE 8.º

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

1. 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 Sociedade em 31 de Dezembro de 2022 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 2022 foram preparadas pelos Administradores na reunião do seu Conselho de Administração realizada a 28 de março de 2023. As contas anuais individuais da UCI, E.F.C. para o ano financeiro de 2022 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 2023. Contudo, o Conselho de Administração entende que estas contas anuais individuais serão aprovadas sem alterações.

As contas anuais individuais para o exercício de 2021 foram preparadas pelos Administradores na reunião do Conselho de Administração realizada a 30 de março de 2022, foram aprovados por uma decisão da Assembleia de Acionista Único realizada a 6 de maio de 2022.

As contas anuais consolidadas correspondentes ao exercício de 2022 foram preparadas pelos Administradores na reunião do Conselho de Administração realizada a 28 de março de 2023. As contas anuais consolidadas do Grupo para o exercício financeiro de 2022 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 2023. 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 2021 foram preparadas pelos Administradores na reunião do Conselho de Administração realizada a 30 de março de 2022 e aprovadas pela Assembleia Geral de Acionistas realizada a 6 de maio de 2022.

Consequentemente, o quadro de informação financeira aplicável à Sociedade e utilizado na elaboração destas contas anuais está estabelecido no:

- Código Comercial e demais 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.



CLASE 8ª



009231506

11

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

- 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 Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C. 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 2022 e dos resultados das suas operações, receitas e despesas reconhecidas, alterações no CAPITAL PRÓPRIO 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 informação adicional 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.

Principais alterações regulamentares no período de 1 de janeiro a 31 de dezembro de 2022, não comentadas anteriormente

Apresenta-se a seguir um resumo das principais Circulares do Banco de Espana aplicáveis emitidas e que entraram em vigor em 2022:

A Circular 1/2022 do Banco de Espanha, de 24 de janeiro, dirigida às instituições financeiras de crédito, sobre liquidez, regras prudenciais e obrigações de informação, e que altera a Circular 1/2009, de 18 de dezembro, dirigida às instituições de crédito e outras instituições supervisionadas, no que respeita à informação sobre a estrutura de capital e as participações no capital das instituições de crédito, e sobre os seus escritórios, bem como sobre os quadros superiores das instituições supervisionadas, e a Circular 3/2019, de 22 de outubro, que exerce a competência conferida pelo Regulamento (UE) 575/2013 para definir o limiar de significância das obrigações de crédito vencidas. (BOE de 3 de fevereiro de 2022).

Esta circular resultou no estabelecimento de regulamentos e relatórios específicos para a liquidez e a solvência.

Circular 2/2022 do Banco de Espanha, de 15 de março de 2022, relativa às regras para o envio ao Banco de Espanha de estatísticas de pagamentos pelos prestadores de serviços de pagamento e operadores de sistemas de pagamento (BOE de 18 de março de 2022).

A aplicação da circular não teve efeitos significativos nas contas anuais do Banco, uma vez que este não é um prestador de serviços de pagamento.

Circular 3/2022 do Banco de Espanha, de 30 de março de 2022, que altera a Circular 2/2016, de 2 de fevereiro de 2016, às instituições de crédito 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; Circular 2/2014, de 31 de janeiro de 2014, às instituições de crédito, sobre



CLASE 8.ª



009231507

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

o exercício das várias opções regulamentares previstas no Regulamento (UE) n.º 575/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de junho de 2013, relativo aos requisitos prudenciais para as instituições de crédito e para as empresas de investimento e que altera o Regulamento (UE) n.º 648/2012; e na Circular 5/2012, de 27 de junho de 2012, dirigida às instituições de crédito e aos prestadores de serviços de pagamento sobre a transparência dos serviços bancários e a concessão responsável de empréstimos (BOE de 6 de abril de 202

A aplicação da Circular não teve quaisquer efeitos significativos nas contas anuais da Entidade.

Adicionalmente, em junho de 2022, foram implementados os novos coeficientes de cobertura para soluções alternativas, introduzidos pelas alterações ao Anexo IX da Circular 6/2021, tendo o impacto para a empresa sido o aumento da sua cobertura para Créditos de Cobrança Duvidosa subjetiva, no valor de 5 milhões de euros.

Circular do Banco de Espanha 1/2021, de 28 de janeiro, que altera a Circular 1/2013, de 24 de maio, sobre a Central de Responsabilidades de Crédito, e a Circular 5/2012, de 27 de junho, às instituições de crédito e prestadores de serviços de pagamento, sobre transparência dos serviços bancários e responsabilidade na concessão de empréstimos (BOE de 30 de janeiro de 2021).

O principal objetivo da circular é adaptar a Circular 1/2013 do Banco de Espanha, de 24 de maio, sobre a Central de Responsabilidades de Crédito e a Circular 5/2012, sobre transparência dos serviços bancários e responsabilidade na concessão de empréstimos, às alterações introduzidas no regulamento da Central de Responsabilidades de Crédito (CCR), bem como à atualização das taxas de referência oficiais pela Ordem ETD/699/2020 (que altera a Ordem ECO/697/2004 e a Ordem EHA/2899/2011, sobre transparência e proteção do cliente nos serviços bancários (OM)).

No passado dia 27 de julho foi publicada no Boletim Oficial do Estado (BOE) a OM sobre crédito renovável, que, entre outras normas, altera a Ordem ECO/697/2004, de 11 de março, sobre a Central de Responsabilidades de Crédito (doravante, "OM do CIR"). Um dos objetivos desta ordem é melhorar a informação de que dispõem os mutuantes para analisar a solvência dos potenciais mutuários, de modo a evitar situações de sobre-endividamento que levem a que os mutuários não possam cumprir as suas obrigações financeiras. Dispor de informações adequadas que permitam uma avaliação correta da solvabilidade, a fim de evitar situações de endividamento.

Além disso, a referida Circular introduz, na sua segunda regra, uma modificação de certos aspetos 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 transparência 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 transparência 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 transparência 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.



CLASE 8.a



009231508

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

A aplicação da Circular não teve quaisquer efeitos significativos nas contas anuais da Entidade.

Circular 4/2021, de 25 de novembro, do Banco de España, às instituições de crédito e outras entidades supervisionadas, sobre modelos de declarações confidenciais sobre conduta de mercado, transparência 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, transparência e proteção do cliente que devem ser enviadas ao Banco de España. Determina também o conteúdo mínimo da informação que estas instituições devem ter à disposição do Banco de España no que diz respeito a reclamações.

A aplicação da Circular não teve quaisquer efeitos significativos nas contas anuais da Entidade.

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) (Retificação do BOE de 30 de diciembre 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 España, 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.

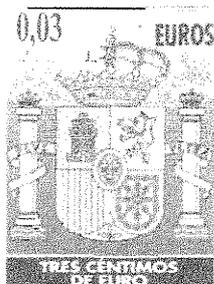
A aplicação da Circular não teve quaisquer efeitos significativos nas contas anuais da Entidade.

Circular 6/2021 do Banco de España, 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.



009231509

CLASE 8.º



**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, 5.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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).

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, siglas em inglês) 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.

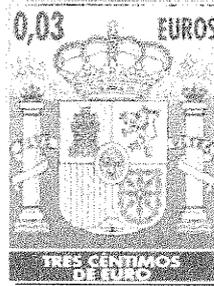
Em quinto lugar, a Circular 4/2017 de 27 de novembro é alterada para atualizar os requisitos de dados estatísticos da União Económica e Monetária (UEM), em conformidade com as alterações estabelecidas pelo Regulamento (UE) 2021/379 do Banco Central Europeu de 22 de janeiro sobre as rubricas do balanço 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.

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.



009231510

CLASE 8.º



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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

A aplicação da Circular não teve quaisquer efeitos significativos nas contas anuais da Entidade.

1.1 Comparação da informação

As contas anuais do exercício anterior são apresentadas apenas para efeitos de comparação, com cada uma das rubricas do balanço, da demonstração de resultados, da demonstração de variações do CAPITAL PRÓPRIO, da demonstração dos fluxos de caixa e do anexo às demonstrações financeiras do exercício de 2022.

1.2 Gestão e impactos do ambiente macroeconómico

O ano de 2022 tem sido marcado pelo gradual regresso à normalização sanitária e social, após a crise sanitária gerada pela pandemia da covid-19, e pela correção dos ajustamentos na atividade económica em geral ocorridos desde 2020.

Em 2020, a Sociedade centrou a sua atenção na garantia da continuidade da segurança operacional do negócio como prioridade e na monitorização dos impactos no negócio e dos riscos da Entidade e da sua Sucursal (tais como impactos nos resultados, no capital, na solvabilidade dos clientes ou na liquidez). Adicionalmente, a Entidade adotou desde logo um conjunto de medidas para apoiar e facilitar o reembolso dos créditos aos seus clientes, principalmente nos sectores mais afetados pela Covid-19.

Com o objetivo de mitigar o impacto associado à Covid-19, o Banco de Espanha, bem como o Banco Central Europeu e outros organismos europeus e internacionais, emitiram pronunciamentos que visam permitir uma maior flexibilidade na implementação dos quadros contabilísticos e prudenciais, os quais foram tidos em conta pela Sociedade na preparação das demonstrações financeiras.

Os principais impactos decorrentes da pandemia encontram-se detalhados nas notas seguintes:

- A nota 17 inclui informação sobre as iniciativas levadas a cabo pela Entidade para ajudar os clientes mais afetados. Inclui, entre outras, informação sobre o número de operações e o montante correspondente às moratórias, tanto públicas como privadas, concedidas pela Entidade.

Adicionalmente, no ano de 2020, foi utilizado um "Post Model Adjustment" para o cálculo da provisão para risco de crédito, a partir do modelo interno da entidade, com base no "expert judgement" e com o objetivo de incluir as condições económicas extremas, a incerteza sobre a duração da pandemia, bem como a eficácia das medidas adotadas pelas autoridades no montante de 8 milhões de euros. Em 2021, à medida que foi ficando disponível informação mais fiável sobre os cenários macroeconómicos, a Entidade atualizou esses cenários, revertendo o "Post Model Adjustment" registado.

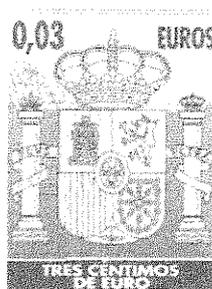
Em linha com estas recomendações dos organismos de supervisão, a Entidade classifica como Stage 1 certos clientes a quem foram concedidas moratórias (diferimentos) durante 2020 e que, antes do impacto da Covid-19, tinham um bom comportamento de pagamento e, em resultado da crise gerada pela pandemia, têm um problema de liquidez transitório.

Por conseguinte, 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 da Stage 2 ou da Stage 3.

Em 2022, toda as moratórias concedidas em 2021 terminaram, pelo que não existe tratamento contabilístico diferenciado para este tipo de transação.



CLASE 8ª



009231511

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Por outro lado, em 2022, a maior ameaça macroeconómica já estava presente no final de 2021: o índice de preços no consumidor da zona euro, negativo em 2020, aumentou de 5,0% no final de 2021 para 9,2% em dezembro de 2022. As restrições geradas pela crise sanitária da covid-19 tinham enfraquecido as redes de abastecimento da economia globalizada em 2021, provocando um pico da inflação. A invasão da Ucrânia em fevereiro, com o seu impacto ascendente nos preços das matérias-primas e dos produtos agrícolas, aumentou a pressão inflacionista.

O IPC espanhol, que foi superior ao do conjunto da UEM em 2021 (+6,6%), recuou e terminou o ano de 2022 abaixo da média (+5,5%), tal como o da Grécia, e ao contrário das grandes economias da Zona Euro (Alemanha, França e Itália).

A instituição inclui o comportamento do IPC entre os inputs utilizados no seu modelo de provisionamento, uma vez que este faz parte do modelo econométrico que estima a Probabilidade de Incumprimento. Especificamente, é fornecida informação quantitativa relativamente às taxas utilizadas para esta variável na nota 13.

2. ALTERAÇÕES E ERROS NAS POLÍTICAS E ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS

A informação contida nas presentes demonstrações financeiras é da responsabilidade dos administradores da Entidade, tendo sido efetuadas estimativas pelos quadros superiores da Entidade, quando necessário, e posteriormente ratificadas pelos seus administradores, de forma a determinar o valor de alguns dos ativos, passivos, rendimentos, gastos e compromissos nelas referidos.

Essas estimativas referem-se principalmente a:

- Perdas por imparidade em certos ativos (Notas 11 h., 17 y 18)
- A vida útil aplicada aos ativos tangíveis e intangíveis (Notas 11 o., 11 p., 19 y 20)
- O Justo valor de alguns ativos não cotados (Notas 11 c., 11 e., 24 y 25)
- Perdas por imparidade em ativos não correntes detidos para venda e propriedades de investimento (Notas 11 q., 18 y 19)
- A avaliação das provisões necessárias para cobrir os riscos jurídicos (Notas 11.r y 26)
- A recuperabilidade dos ativos por impostos diferidos (Notas 11 m. y 21)

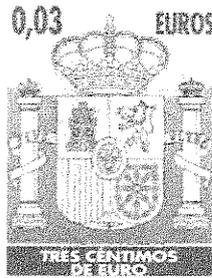
Embora as estimativas descritas acima tenham sido feitas com base nas melhores informações disponíveis no final do ano de 2022, pode ser que eventos futuros tornem necessário modificá-las (para cima ou para baixo) nos próximos anos, o que será feito de acordo com as disposições da Circular 4/2019 do Banco de Espanha, prospectivamente, reconhecendo os efeitos da mudança de estimativas, se houver, na demonstração de resultados correspondente.

Na atualização das estimativas acima referidas, a Entidade teve em consideração o atual cenário macroeconómico resultante da guerra na Ucrânia, bem como o aumento do nível de inflação e as dificuldades nas cadeias de abastecimento, o que está a gerar um certo impacto na evolução económica e é objeto de monitorização, e que gera incerteza nas estimativas da Entidade. O Banco fez uma avaliação da situação atual com base na melhor informação disponível em 31 de dezembro de 2022.

Não existem aspetos adicionais aos indicados na Nota 2.1.



CLASE 8ª



009231512

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

3. DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS DA SOCIEDADE

A proposta de aplicação do resultado de 2022 obtido pela Sociedade, que o Conselho de Administração apresentou ao Acionista Único para aprovação, bem como a aplicação do resultado do exercício financeiro de 2021 aprovada pela Assembleia Geral de Acionistas, é a seguinte

	Milhares de euros	
	2022	2021
Lucro líquido do ano	(52.796)	34.388
Aplicação		
Em reserva legal	-	2.851
Em reserva voluntária	-	6.374
Em resultados transitados	(52.796)	25.163
Em Dividendos	-	-

4. 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.

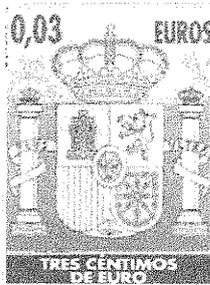
Em 27 de junho de 2013, foi publicado no Boletim Oficial da União Europeia o novo regulamento sobre requisitos de capital (conhecido como CRD IV), com aplicação a partir de um de janeiro de 2014, que consiste no seguinte:

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 transpôs 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



009231513

CLASE 8ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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, modificada pela Circular 3/2022 de 30 de março.

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 España 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 España o exija, às Sociedades que fazem parte do grupo do Estabelecimento de Crédito Financeiro

Em 11 de fevereiro de 2020, foi aprovado o novo Real Decreto 309/2020, relativo ao regime jurídico dos estabelecimentos financeiros 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, relativa à regulamentação, supervisão e solvência das instituições de crédito, que entrou em vigor em 1 de julho de 2020.

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 cíclico específicos 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.

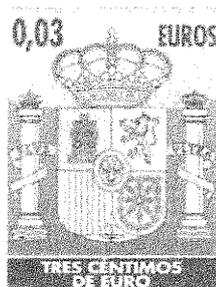
Na categoria das PME, uma pequena empresa é definida como uma empresa que emprega menos de 50 pessoas e cujo volume de negócios anual ou balanço total anual não excede 10 milhões de euros.

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.

Por conseguinte, no final de 2021 e 2022, o regime de solvência previsto para as instituições de crédito no Título II da Lei 10/2014 de 26 de junho de 2014 e no Título II do Real Decreto 84/2015 é aplicável à Entidade, com as exceções acima



CLASE 8.ª



009231514

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

mencionadas, cujo quadro regulamentar para efeitos de informação foi clarificado pela Circular 1/2022 do Banco de Espanha, de 24 de janeiro, relativa à liquidez, às regras prudenciais e às obrigações de informação das instituições financeiras de crédito.

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.

Abaixo está um detalhe, classificado em capital de Nível 1 e Nível 2, do capital da Sociedade em 31 de dezembro de 2022 e 2021, calculado de acordo com as disposições do Real Decreto 309/2020, que estabeleceu que, em geral, as instituições de crédito estariam sujeitas a regulamentos prudenciais, em particular o Regulamento 575/2013 da União Europeia (CRR), posteriormente alterado pelo Regulamento da UE n.º 876/2013, os regulamentos prudenciais para instituições de crédito, em particular o Regulamento 575/2013 da União Europeia (CRR), posteriormente alterado pelo Regulamento da UE 876/2019, bem como a Diretiva (UE) 2019 / 978 do Parlamento Europeu, que altera a Diretiva 2013/36 UE, seriam aplicáveis às instituições financeiras de crédito.

Milhares de euros		
	2022	2021
Capital calculável	500.280	178.280
Reservas elegíveis	300.010	265.623
Resultado do exercício	(52.795)	-
Outras RP básicos conforme a legislação nacional	13.211	26.423
Outras deduções a partir dos recursos próprios de base	(132.121)	(314.449)
RECURSOS PRÓPRIOS DE BASE	628.585	155.877
Financiamento subordinado padrão e instrumentos similares	185.000	112.975
RECURSOS PRÓPRIOS DE SEGUNDA CATEGORIA	185.000	112.975
RECURSOS PRÓPRIOS ELEGÍVEIS	813.585	268.852
TOTAL, ATIVOS MÉDIOS PONDERADOS	5.092.329	5.523.391
TOTAL, NECESSIDADES DE RECURSOS PRÓPRIOS	687.464	579.957
EXCEDENTE (+) / DÉFICE (-) DE RECURSOS PRÓPRIOS	126.120	(311.105)



CLASE 8ª



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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Consequentemente, no final do ano 2022 e 2021, os rácios de solvência seriam os seguintes:

	2022	2021
Sobre ações ordinárias – Common Equity	12,34%	2,82%
Sobre recursos próprios básicos	12,34%	2,82%
Sobre recursos próprios de segunda categoria	3,6%	2,05%
Sobre recursos próprios totais	15,95%	4,87%

É relevante referir 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.

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, em 2021 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.

No final de 2022, as exposições a comissões variáveis geradas pelos fundos de titularização, que ascendiam a 313,6 milhões de EUR no final de 2021, diminuíram para 132,1 milhões de EUR, principalmente devido à comissão variável paga pelos veículos de titularização à Union de Créditos Inmobiliarios, S.A., EFC durante 2022.

Em 24 de janeiro de 2022, a Sociedade recebeu uma comunicação do seu supervisor, o Banco de Espanha, no âmbito do processo SREP. Esta comunicação estabelece, ao abrigo do Pilar II, um nível P2R de 2% para além do nível de solvência exigido pela Sociedade de 10,5%, bem como um nível P2G adicional de 1%.

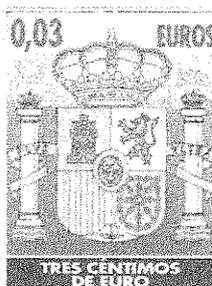
Na sequência da comunicação recebida do Pilar 2 do supervisor (Nota 10), o acionista maioritário UCI, S.A. procedeu à capitalização da sua subsidiária Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C., emitindo novas ações no montante de 322 milhões de euros em 3 de março de 2022, e uma nova dívida subordinada no montante de 45 milhões de euros em 24 de março.

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.

Em relação à situação em dezembro de 2022, é de salientar a solidez da Sociedade no cumprimento dos rácios de solvabilidade, que ascendem a 15,95%, embora os requisitos sejam de 13,5%, com um excedente de 124,7 milhões de euros.



CLASE 8ª



009231516

11

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Finalmente, em dezembro de 2022, a Sociedade recebeu novamente uma comunicação do seu supervisor, o Banco de Espanha, no âmbito do processo SREP. Esta comunicação reduziu o nível adicional de P2G de 1% para 0,75%, com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2023.

5. 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 202 e 183 milhões de euros em 31 de dezembro de 2022 e 2021 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.

A sucursal em Portugal tem ativos financeiros ao custo amortizado (empréstimos e créditos) no valor de 1.235 e 1.195 milhões de euros em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respetivamente.

c) Contratos de agência

Nem no final de 2022, de 2021, 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) Coeficiente de reservas mínimas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Sociedade está isenta de cumprir este coeficiente, uma vez que não angaria fundos responsáveis do público.

e) Participações no capital de Instituições de crédito

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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.

f) Moeda de apresentação

A moeda funcional e de apresentação da Sociedade é o euro.

6. DEVER DE LEALDADE E REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E DO PESSOAL CHAVE DA GESTÃO DA ENTIDADE

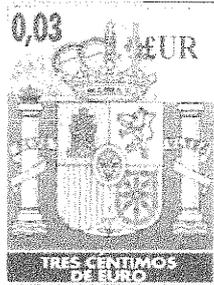
Durante os exercícios financeiros de 2022 e 2021, os membros do Conselho de Administração não acumularam quaisquer honorários e a Sociedade não tem obrigações de pensões ou prémios de seguros para com os atuais ou antigos membros do Conselho de Administração.

11



009231517

CLASE 8.^a



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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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 2022 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 2.743 milhares de euros, correspondendo na totalidade a uma remuneração fixa (2.782 milhares euros no exercício financeiro de 2021).

No exercício financeiro de 2022 e 2021, não foram pagas indemnizações por despedimento de pessoal-chave.

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 62ª de la Circular 4/2017.

7. 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 2022 e 2021, 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.

8. HONORÁRIOS DE AUDITORIA

Os honorários de auditoria, incluídos na rubrica "Outras despesas administrativas gerais" na demonstração de resultados anexa, ascenderam a 96,3 milhares de euros (108,5 milhares euros em 2021). Nos exercícios financeiros de 2022 e 2021, o auditor ou outras Sociedades da sua rede não prestaram quaisquer serviços que não fossem de auditoria.

9. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES

Entre 31 de dezembro de 2022 e a data de autorização para emissão destas demonstrações financeiras, não ocorreram outros acontecimentos para além dos indicados nos parágrafos anteriores que afetem significativamente as demonstrações financeiras anexas da Sociedade.

10. PRINCIPIOS Y 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 contas anuais, com exceção, se for caso disso, das demonstrações dos fluxos de caixa, foram elaboradas com base no fluxo efetivo de bens e serviços, independentemente da data de pagamento ou de cobrança.

b) Outros princípios gerais



009231518

h
vCLASE 8.^a

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

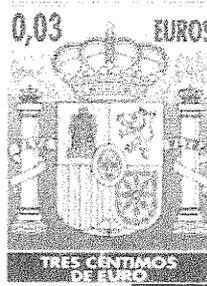
Os derivados financeiros são instrumentos que, para além de proporcionarem lucros ou perdas, podem, sob certas condições, permitir a compensação total ou parcial dos riscos de crédito e/ou de mercado associados a saldos e transações, utilizando como elementos subjacentes taxas de juro, certos índices, 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).

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 prospetiva 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.



009231519

CLASE 8ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

- 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.

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 prospetiva 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.

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 homogêneos 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

• 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.

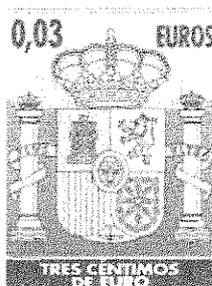
Os instrumentos financeiros compostos são contratos que simultaneamente geram para o emitente um passivo financeiro e um instrumento de capital próprio (por exemplo, obrigações convertíveis que dão ao titular o direito de as converter em instrumentos de capital próprio da entidade emissora).

As transações abaixo enumeradas não são tratadas para fins contabilísticos como instrumentos financeiros:

- Participações em filiais.



CLASE 8ª



009231520

h
u

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

- Direitos e obrigações decorrentes dos planos de benefícios dos empregados.

- 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 gere os seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa.

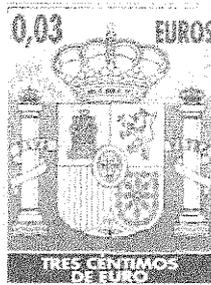
Ao defini-los, a Sociedade tem em conta os seguintes fatores:

- 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:

- 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 as 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".



009231521

CLASE 8.º

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

- 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.

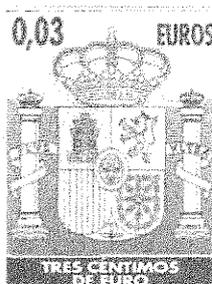
- Classificação dos ativos financeiros para efeitos de apresentação

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 derivativos 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.
- Valores 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.
- Prestamos 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:
- 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.



CLASE 8ª



009231522

h
Ti

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

- 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.
 - 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).
- 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 2022 como a 31 de dezembro de 2021, a Sociedade não tinha responsabilidades financeiras que, de acordo com os regulamentos aplicáveis, deveriam ser classificadas em qualquer outra categoria.

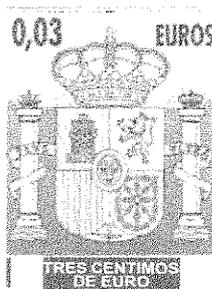
- Classificação dos passivos financeiros para efeitos de apresentação

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 investido de forma livre.



CLASE 8ª



**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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:
 - 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:

Avaliação 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.

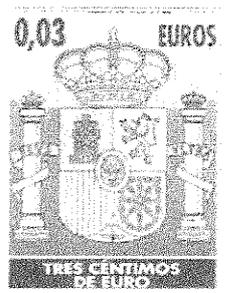
O "justo valor" de um instrumento financeiro numa determinada data é o preço que seria recebido para vender um ativo ou pago para transferir um passivo numa transação ordenada entre partes interessadas e devidamente informadas, numa transação em condições independência mútua. A referência mais objetiva 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").



009231524

T

CLASE 8ª



**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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 excecionais, 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.

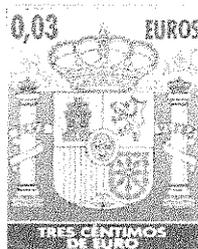
Os saldos de títulos representativos de dívida e empréstimos e adiantamentos ao abrigo de um modelo de negócio cujo objetivo é recolher fluxos de capital e juros são medidos ao custo amortizado, desde que cumpram o teste SPPI (Solely Payments of Principal and Interest), utilizando o método da taxa de 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 aspetos até à primeira reposição da taxa de juro de referência a ter lugar.

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 aspetos materiais, a exposição máxima da Sociedade ao risco de crédito em cada data de apresentação das contas anuais.

Reavaliação dos passivos financeiros



009231525

CLASE 8.^a

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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 aspetos materiais são reconhecidas em resultados.

A nota 27 do anexo às demonstrações financeiras contém informações sobre os critérios e técnicas utilizados para a avaliação dos ativos e passivos financeiros ao justo valor.

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.

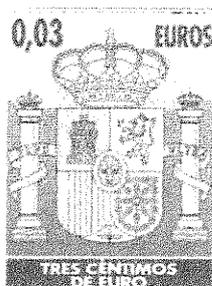
Estes últimos são registados, pelo seu montante líquido, em ganhos ou perdas sobre ativos ou passivos financeiros.

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, liquidas 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.



CLASE 8.^a



009231526

1/4

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

f) Transferências de ativos e desreconhecimento de ativos e passivos financeiros

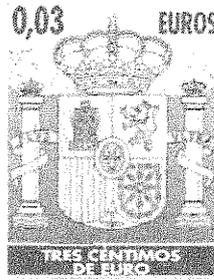
O tratamento contabilístico das transferências de ativos financeiros é condicionado pela medida e pela forma como os riscos e recompensas associados aos ativos a transferir são transferidos para terceiros:

1. Se os riscos e recompensas forem substancialmente transferidos para terceiros - no caso de vendas incondicionais, vendas ao abrigo de acordos 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 noutros 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 acordos 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 mantiver 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 mantiver 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.

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).



CLASE 8.^a



009231527

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Durante os exercícios financeiros de 2022 e 2021, 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.

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.

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".



CLASE 8.^a



009231528

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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.

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 determinar se um instrumento financeiro aumentou o seu risco de crédito desde o reconhecimento inicial e é, por conseguinte, classificado como Fase 2, a Sociedade considera critérios qualitativos e quantitativos.

A Sociedade utiliza indicadores quantitativos que estão alinhados com os utilizados pela Sociedade na gestão ordinária do risco de crédito, nomeadamente posições irregulares superiores a 30 dias e refinanciamentos. Ainda durante o ano de 2022, a Sociedade implementou a utilização de indicadores qualitativos para cada uma das suas carteiras, em função das particularidades e das práticas normais de gestão alinhadas com as políticas atualmente em vigor, que se baseiam no comportamento de pagamento extemporâneo observado nos seus mutuários, com base na informação obtida junto da CIRBE e da ASNEF.

- 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.



CLASE 8ª



009231529

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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.

- 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.

No caso dos write-offs e dos instrumentos classificados como de risco duvidoso, estes podem ser reclassificados de "risco normal para vigilância especial" quando se verificam as seguintes circunstâncias: decorreu um ano desde a data do write-off e o cliente pagou todas as contas e não existem outros 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.

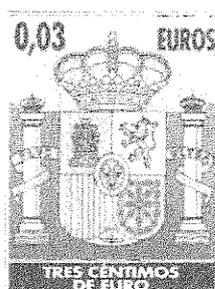
No caso de transações que tenham deixado apenas parcialmente de ser reconhecidas devido a abates ou porque parte do montante total é considerado irrecuperável, o montante restante será totalmente classificado como "risco duvidoso", sujeito a exceções devidamente justificadas.

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.

De acordo com as alterações introduzidas pela Circular 3/2020 do Banco de Espanha, de 11 de junho, as operações de crédito reestruturadas, refinanciadas ou refinanciadas não terão necessariamente de ser classificadas como de risco normal sob vigilância especial quando a sua classificação como de risco duvidoso não for aplicável. Ou seja, estas operações podem continuar a ser classificadas como de risco normal à data do refinanciamento ou reestruturação, desde que a instituição possa justificar que não identificou um aumento significativo do risco de crédito desde o reconhecimento inicial.



CLASE 8ª



009231530

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Além disso, as operações que se encontram na categoria de risco normal sob supervisão especial podem ser reclassificadas para risco normal, desde que o aumento significativo do risco de crédito tenha sido invertido.

No entanto, devem permanecer identificados como reestruturados, refinanciados ou refinanciados 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.

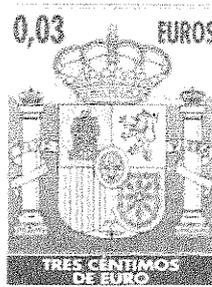
Para o cálculo coletivo das perdas de crédito esperadas, a Sociedade dispõe de modelos internos robustos e fiáveis. Para o desenvolvimento de tais modelos, são considerados instrumentos com características semelhantes de risco de crédito que são indicativos da capacidade de pagamento dos devedores.

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 retrospectivos e de acompanhamento destas estimativas para avaliar a razoabilidade do cálculo coletivo.



CLASE 8.^a



009231531

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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 ao incumprimento: é o montante do risco de contraparte estimado no momento da análise da contraparte.
- Probabilidade de incumprimento: é a probabilidade estimada de a contraparte não cumprir as suas obrigações de pagamento de capital e/ou de juros.
- Perda dado o incumprimento: é a estimativa da gravidade da perda incorrida em caso de incumprimento.

Em qualquer caso, as vendas de carteira são incluídas na estimativa dos fluxos que se espera recuperar. De referir 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 write-offs, não existe uma divergência substancial entre os fluxos obtidos com as recuperações após a realização da gestão de recuperação dos ativos e os fluxos obtidos com a venda de carteiras de ativos, descontados os gastos de estrutura e outros custos incorridos.

A definição de incumprimento implementada na Sociedade para efeitos de cálculo dos modelos de provisão para imparidade tem por base a definição do artigo 178º do Regulamento UE 575/2013 (CRR), a qual se encontra 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 se verifica pelo menos uma das seguintes circunstâncias: a entidade considera que existem dúvidas razoáveis sobre o pagamento de todas as suas obrigações de crédito ou que o cliente/contrato se encontra numa situação de irregularidade há mais de 90 dias relativamente a 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".

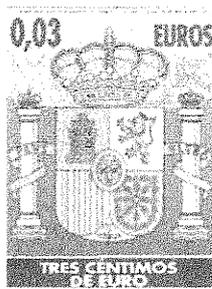
Avaliação da eficácia das garantias

A Entidade avalia a eficácia de todas as garantias associadas, considerando os seguintes aspetos:

- O tempo necessário para impor as garantias



CLASE 8ª



009231532

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

- 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:

- 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 limiares definidos na norma fossem ultrapassados. Os métodos de avaliação automatizada são utilizados no caso de atualização de garantias quando os limiares 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.



009231533

CLASE 8ª

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

i) 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:
- 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".

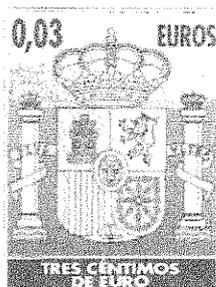
Estas taxas podem incluir taxas para atividades como a avaliação da condição financeira do mutuário, avaliação e registo de garantias pessoais, garantias reais e outros acordos de garantia, negociação dos termos da transação, preparação e processamento de documentos e encerramento da transação.
 - b. *Comissões acordadas 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 quando 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.



CLASE 8.^a



009231534

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Os custos diretos relacionados são todos os custos que não teriam sido incorridos se a transação tivesse sido concluída.

j) 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.

k) 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.

l) 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.

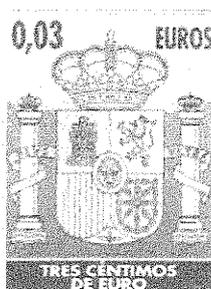
m) Imposto sobre o lucro

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.

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



CLASE 8.^a



009231535

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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.

n) Operaciones de leasing

Em 1 de janeiro de 2019, a NIIF-EU 16 substitui a NIC 17 "Leasing". 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.

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 exercerá essa opção, e os períodos abrangidos pela opção de rescisão do arrendamento, se for razoavelmente certo que o arrendatário não exercerá 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".



CLASE 8ª



009231536

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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:

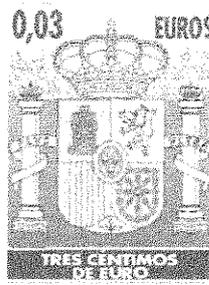
	Na data de início do contrato	Subsequentemente
Passivo por arrendamento	<p>É medido pelo valor atual dos pagamentos de arrendamento não pagos nessa data, usando como taxa de desconto a taxa de juro, referida como "taxa de financiamento adicional", que a Sociedade teria de pagar para pedir emprestado, 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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>
Ativo por direito de utilização	<p>É avaliado pelo custo e inclui o montante da avaliação inicial do passivo por arrendamento, os pagamentos realizados na data de início 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.</p>	<p>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.</p>

o) Ativos tangíveis

Os ativos fixos tangíveis de uso próprio correspondem aos ativos fixos tangíveis que se espera venham a ser utilizados numa base contínua pela Sociedade e aos ativos fixos tangíveis adquiridos em regime de locação financeira.



CLASE 8.º



009231537

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

São registados pelo seu custo, deduzidas as amortizações acumuladas e, se for caso disso, deduzidas as perdas por imparidade resultantes da comparação do valor líquido de cada elemento com a sua quantia recuperável.

A depreciação é calculada sistematicamente numa base linear, aplicando os anos de vida útil estimada dos vários itens ao custo de aquisição dos ativos menos o seu valor residual.

Pelo menos no final de cada ano, a Sociedade revê as vidas úteis estimadas dos elementos do ativo fixo tangível de uso próprio, a fim de detetar alterações significativas nas mesmas, as quais, caso existam, são ajustadas mediante o reconhecimento da depreciação na demonstração de resultados dos exercícios futuros com base na nova vida útil estimada.

As despesas de conservação e manutenção dos ativos fixos tangíveis de uso próprio são reconhecidas na conta de ganhos e perdas do exercício em que são incorridas.

p) 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 fiável.

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.

q) 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.

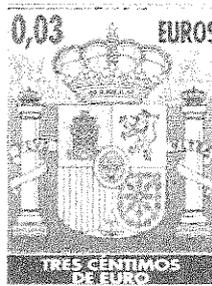
A propriedade de investimento é declarada ao custo de aquisição, que inclui os custos diretamente atribuíveis à transação e os necessários para a colocar em condições de funcionamento.

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 melhoram a sua utilização ou prolongam a sua vida útil são imputados na declaração de rendimentos do ano em que são incorridos.

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.



CLASE 8.^a



009231538

71

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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.

r) 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 Sociedade não poderá escapar.

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.

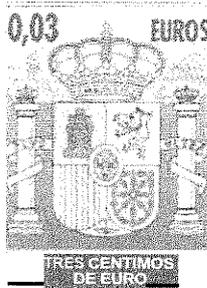
As provisões e passivos contingentes são classificados como prováveis quando é mais provável que ocorram, possíveis quando é menos provável que ocorram do que não, e remotos quando a sua ocorrência é extremamente rara.

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.



CLASE 8ª



009231539

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

s) 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.

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.

t) Valorização de contas em moeda estrangeira



009231540



CLASE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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.
- (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 registradas na conta de resultados.

u) 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.

v) Demonstração de alterações no capital próprio

A demonstração de alterações no capital próprio apresentada nestas contas anuais mostra o total das alterações no capital próprio durante o ano. Esta informação está dividida em duas demonstrações: a demonstração de receitas e despesas reconhecidas e a demonstração total das variações do capital próprio. As principais características da informação contida em ambas as partes da demonstração são explicadas de seguida:

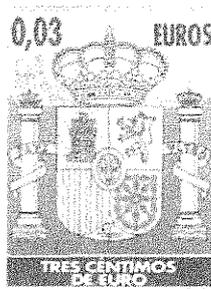
Demonstração das receitas e despesas reconhecidas

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

11



CLASE 8.a



009231541

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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.

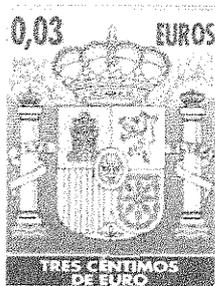
Os montantes destas rubricas são apresentados com valor bruto e o correspondente efeito fiscal é apresentado sob o título "Imposto sobre o rendimento" na declaração.

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:



CLASE 8.^a



009231542

h
T

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

- 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.

11. ATENÇÃO AO CLIENTE E BRANQUEAMENTO DE CAPITALS

Atenção 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 2022, o número total de queixas/queixas ascendeu a 2.684 (5.339 em 2021). As 2.684 queixas repartem-se da seguinte forma:

- 2.684 processados pelos Serviços ao Cliente (5.339 em 2021).
- 39 processados pelo Provedor do Cliente (264 em 2021).
- 931 não aceites (1.931 em 2021).

As reclamações bancárias recebidas e admitidas para tratamento ascenderam a 1 753 (3 408 em 2021), estando pendentes 88 em 31 de dezembro de 2022 (44 em 2021).

As razões mais significativas para o número total de reclamações apresentadas durante 2021 foram as seguintes.

- Custos de processamento da transação.
- Juros de mora, reembolso antecipado e taxas de empréstimo, incluindo a taxa de acordo.

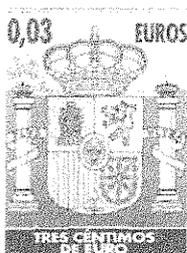
É de notar que as razões acima mencionadas foram objeto de reclamações quer conjunta quer separadamente e, em alguns casos, reiteradas pelos clientes.

Em 2022 as queixas / reclamações foram resolvidas da seguinte forma:

- Favoráveis ao cliente: 364 (454 em 2021)
- Desfavoráveis ao cliente: 1.389 (2.910 em 2021)



CLASE 8ª



009231543

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Das reclamações resolvidas a favor do cliente, em 18 casos (32 em 2021) 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 Sociedade, o que resultou num custo, no ano de 2022, de 12.728,28 euros (14.573,07 euros no ano de 2021).

De referir ainda que, das reclamações recebidas, um total de 8 foram apresentadas por clientes junto do Departamento de Instituições do Banco de Espanha (37 foram apresentadas em 2021). De igual modo, embora não constituam propriamente reclamações, foram apresentados 52 pedidos de informação ao serviço CIRBE (em 2021 foram apresentados ao serviço CIRBE um total de 66 pedidos de informação) e 230 reclamações não bancárias.

No que respeita aos critérios tidos em conta na resolução das queixas, estes baseiam-se principalmente nos seguintes aspetos:

- Adequação e cumprimento da regulamentação aplicável em vigor em cada momento.
- Cumprimento das obrigações contratuais assumidas, com a assinatura do contrato de crédito, por cada uma das partes (clientes e instituição).
- Informação prestada pela instituição ao cliente, quer na fase pré-contratual, quer durante a vigência do contrato.
- Adaptação às boas práticas bancárias.
- Situação apresentada pelo cliente, nomeadamente em caso de vulnerabilidade ou risco de exclusão devido à crise económica ou a situações 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, um dos princípios básicos do SAC é a proteção dos interesses dos clientes e, em conformidade com este princípio, foram propostos e alcançados acordos com os clientes para resolver de forma satisfatória as reclamações apresentadas. Da mesma forma, em 2 dos 8 casos recebidos do Departamento de Conduta das Instituições (DCE) do Banco de Espanha e que foram favoráveis aos clientes, as ações específicas tomadas pelo SAC também visavam retificar as ações da instituição de acordo com e a favor dos consumidores. Assim, em 2022, a DCE deu provimento à retificação destes casos, adequando a atuação da instituição às boas práticas bancárias.

Por último, é de referir que a entidade também recebeu reclamações judiciais de clientes, cujos motivos mais significativos coincidem com os apresentados ao seu Serviço de Apoio ao Cliente. A Administração da UCI considera que as provisões registadas relativamente a estes processos são adequadas em 31 de dezembro de 2022.

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 Prevenção e Branqueamento



CLASE 8.ª



009231544

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

de Capitais e respetivo Regulamento, a fim de controlar o seu risco reputacional e operacional.

Do ponto de vista geral da função de Compliance, em termos regulamentares, éticos, de boa governação corporativa e de gestão de reclamações, continuaram a ser efetuadas as adaptações e monitorizações necessárias para manter os bons resultados no número e tratamento de reclamações, e para definir políticas internas que estabeleçam critérios éticos e mitiguem o risco de incumprimento regulamentar no desempenho da atividade. Estas políticas estão disponíveis aos colaboradores e constam dos 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 no financiamento e na atividade imobiliária, Manual de Prevenção de Riscos Criminais, Política de Proteção dos Interesses dos Clientes, Política de Combate à Corrupção e Política de Ofertas. Durante o ano de 2021, foram incorporados o "Guia de normas de conduta com clientes em situação de incumprimento" e a Política de relações com autoridades e administrações públicas e a Política de conflitos de interesses.

Do ponto de vista particular do cumprimento da regulamentação em matéria de combate ao branqueamento de capitais, as principais linhas de trabalho durante o exercício de 2022 foram as seguintes:

- Acompanhamento do sistema de gestão de alertas de operações potencialmente suspeitas relacionadas com o branqueamento de capitais e o financiamento do terrorismo, tanto para a área do financiamento como para a área da venda de imóveis, sem prejuízo da posterior análise detalhada de cada dossier.
- Revisão do sistema de prevenção do branqueamento de capitais por um Perito Externo, de acordo com o disposto na Lei n.º 10/2010, de 28 de abril, relativa à prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo
- Realização da verificação interna do sistema de prevenção do branqueamento de capitais pelo Departamento de Auditoria Interna da UCI
- Revisão e atualização do relatório de autoavaliação de riscos em matéria de prevenção do branqueamento de capitais.

Política de ofertas e brindes. Política anticorrupção e anti suborno.

Da mesma forma, na UCI dispomos de uma Política de Presentes e Entretenimento que, juntamente com a Política Anticorrupção e Anti suborno, faz parte do sistema de prevenção criminal e que estabelece as diretrizes a ter em conta em relação à possível oferta ou aceitação de presentes no Grupo UCI, para evitar incorrer em ações contrárias aos regulamentos e procedimentos internos.

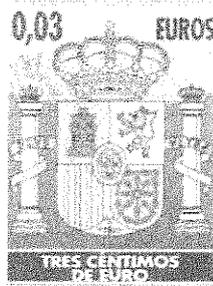
Para além da política de ofertas e entretenimento, dispomos de uma política anticorrupção e anti suborno. O Grupo UCI está empenhado numa abordagem de "tolerância zero" a qualquer tipo de atividades corruptas e/ou de suborno, em todas as formas e circunstâncias em que possam ocorrer. A política anticorrupção e anti suborno visa identificar os cenários mais comuns em que tais atividades podem ocorrer e como identificá-las, preveni-las e evitá-las.

Política de Defesa do Consumidor (Proteção dos Interesses dos Clientes).

Um dos principais objetivos do Grupo UCI é o respeito pelos interesses dos clientes e pelos seus direitos inerentes. Por este motivo, a função de Proteção do Consumidor é uma função relevante no âmbito do Compliance.



CLASE 8.ª



009231545

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Neste contexto, o Grupo UGI estabeleceu a sua Política de Proteção do Consumidor, que se baseia nos seguintes princípios fundamentais:

Um tratamento justo e respeitoso. Para o Grupo UCI, o tratamento justo dos clientes é um elemento estratégico que faz parte da cultura da empresa. É essencial colocar o cliente no centro da atividade, fomentando uma relação de confiança entre ambas as partes. O cliente tem o direito de ser tratado com respeito e de forma honesta, justa e não discriminatória, com elevados padrões éticos, utilizando uma linguagem clara e assegurando uma gestão rápida, rigorosa, diligente e eficiente, com especial ênfase na transparência com o cliente.

Conceção de produtos e serviços com uma visão do cliente. O Grupo UCI é uma organização socialmente responsável e, como tal, um dos seus objectivos fundamentais é ter uma conceção correcta dos seus produtos e serviços financeiros, sempre no âmbito das regulamentações nacionais e internacionais sobre a proteção do consumidor.

Transparência na comunicação. A comunicação com os clientes ao longo de todo o ciclo de relacionamento com o cliente deve ser transparente e de qualidade, independentemente do momento em que ocorra. A UCI promove uma comunicação baseada na prestação de informações exactas e suficientes, numa linguagem clara e simples.

Fixação responsável dos preços, tendo em conta as regras de proteção dos consumidores e de concorrência dos preços.

Consideração das circunstâncias especiais dos clientes e prevenção do sobre-endividamento, apostando na prestação responsável de financiamento e, se for caso disso, tendo em conta as circunstâncias especiais e/ou dificuldades financeiras dos clientes, de modo a agir no seu melhor interesse e a oferecer soluções viáveis.

Proteção de dados, efectuando uma gestão rigorosa dos mesmos de acordo com a legislação em vigor, aplicando os princípios da legalidade, lealdade, transparência e exatidão.

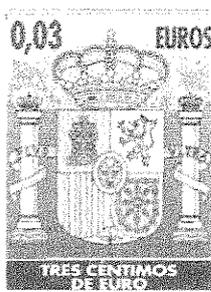
Gestão das reclamações. Os princípios que regem a ação do S.A.C. são a acessibilidade, a independência, a especialização e a melhoria contínua.

Educação financeira. O conhecimento do sistema e dos princípios de finanças pessoais e familiares é essencial para mitigar eventuais desconhecimentos dos produtos e serviços financeiros que podem conduzir a potenciais conflitos que possam surgir com as instituições. A formação financeira visa contribuir para a melhoria da literacia financeira dos cidadãos, dotando-os de ferramentas, competências e conhecimentos que lhes permitam tomar decisões financeiras informadas e adequadas, ajudando os consumidores a usufruir de um maior grau de proteção.

Inovação responsável. A inovação responsável no seio do Grupo UCI é definida como a utilização de produtos, serviços e processos novos e melhorados, que satisfaçam as necessidades evolutivas dos clientes e evitem barreiras ao acesso, à compreensão, à utilização ou ao uso desses produtos, serviços ou processos pelos clientes, a fim de alcançar a sua satisfação.



CLASE 8ª



009231546

11

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Política Geral de Conflitos de Interesses.

Da mesma forma, o Grupo UCI dispõe de uma Política Geral de Conflitos de Interesses, cujo objetivo é fornecer aos empregados, administradores e entidades do Grupo UCI as orientações para a prevenção e gestão dos conflitos de interesses que possam surgir no âmbito das suas atividades.

Esta política foi desenvolvida tendo em conta critérios de proporcionalidade em relação à estrutura do Grupo UCI para identificar as circunstâncias em que podem surgir conflitos de interesses, e os regulamentos internos relevantes que estabelecem os mecanismos de prevenção e gestão de conflitos de interesses, nomeadamente:

Código de Ética.

Política de governação Política de remuneração

Política de isenção dos serviços essenciais.

Política anticorrupção e anti suborno.

Política de presentes e convites.

Procedimento "Conheça o seu intermediário".

Procedimento de aquisição de fornecedores e código de conduta dos fornecedores.

Canal de Denúncias - Whistleblowing

O Grupo dispõe de um Canal de Denúncias, procedimento que permite aos colaboradores do Grupo comunicar, de forma confidencial, condutas que possam implicar a violação do sistema de governo societário ou a prática, por qualquer colaborador do Grupo, de qualquer ato contrário à lei (em particular, qualquer ação suscetível de ser criminosa) ou às regras de conduta da UCI, tal como definidas no Código de Ética e nas políticas e procedimentos em vigor na UCI, bem como no Código de Conduta do Grupo.

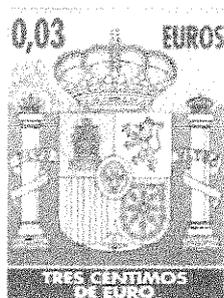
Atividade Compliance.

- 1.- Canal de denúncias - Whistleblowing. Durante o exercício de 2022, foram recebidas três denúncias através deste canal de denúncias em Espanha.
- 2.- Presentes e convites. Durante o exercício de 2022, não foram registados incidentes relacionados com a Política de Presentes.
- 3.- Alertas de prevenção do branqueamento de capitais. Durante o ano de 2022, foram analisados um total de 1.835 alertas em Espanha, dos quais 9 foram comunicados ao OCI (Provedor de Justiça espanhol) e destes 9, 1 foi comunicado ao SEPBLAC. De igual modo, prosseguiu o processo de revisão contínua da carteira de clientes, do ponto de vista da prevenção do branqueamento de capitais, o que implicou a análise de 444 alertas adicionais gerados através do processo de monitorização contínua.

Na Grécia, foram analisados 25 alertas e nenhum foi comunicado ao regulador local.



CLASE 8.ª



009231547

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Em Portugal, foram analisados 614 alertas e um foi comunicado à entidade reguladora local.

Sensibilização e formação sobre questões de conformidade

Durante o ano de 2022, a área de Compliance continuou com o seu trabalho de formação e sensibilização, com o objetivo de formar, informar e sensibilizar os colaboradores sobre possíveis riscos de Compliance e fornecer-lhes as ferramentas necessárias para os identificar e prevenir, bem como para os mitigar no caso de tal risco se materializar.

Da mesma forma, durante o ano de 2022, foram realizadas as seguintes ações de formação na área de Compliance (Risco Penal, Prevenção de Branqueamento de Capitais, Proteção de Dados, Sanções e Embargos Internacionais, Direito da Concorrência, Formação Anticorrupção, Validação e monitorização de produtos, Publicidade de produtos e serviços bancários e Volcker) e ações de divulgação de conteúdos relacionados com matérias de Compliance.

Todas as ações de formação foram dirigidas a todos os colaboradores, com exceção da formação em Direito da Concorrência e Publicidade de Produtos e Serviços, que se destinou a dirigentes, incluindo quadros superiores. A formação Volcker foi dirigida a um grupo específico de colaboradores e gestores.

Foram efetuadas as seguintes comunicações para dar a conhecer os conteúdos relacionados com as questões de conformidade:

Cultura de Transparência.

Cultura de Cumprimento.

Prevenção de branqueamento de capitais.

Procedimento de comunicação Alerta Ético.

Comunicação da política anticorrupção e da política de ofertas.

Comunicação do Manual de Prevenção de Riscos Criminais.

Novidades regulamentares

No âmbito da função de Compliance, um dos principais aspetos é a identificação e análise de novos regulamentos e desenvolvimentos regulamentares com impacto na Entidade. Em 2022, foram divulgadas 52 comunicações informativas sobre novos desenvolvimentos regulamentares em Espanha.

12. 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.



009231548

A
T

CLASE 8.ª



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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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.
- Risco de Capital e de solvência (ver nota 5)

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 Comitês 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.

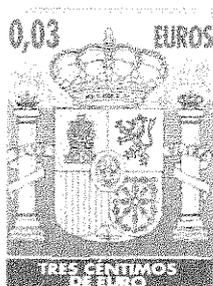
GESTÃO DO RISCO DE CRÉDITO

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.

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.



009231549

CLASE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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.

Controlo dos colaboradores externos

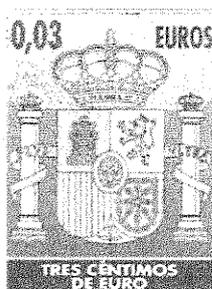
Na UCI, o controlo de risco está presente em todas as fases do processo de tratamento de um ficheiro e não só afeta as unidades de gestão internas, mas também inclui as tarefas que são delegadas aos nossos colaboradores externos.

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.



CLASE 8ª



009231550

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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.

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 anomalía 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.

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 início. Portugal representava 7% das exposições de crédito da UCI, S.A., E.F.C. no final de 2008, 11,2% no final de 2021 e 11,6% no final de 2022.

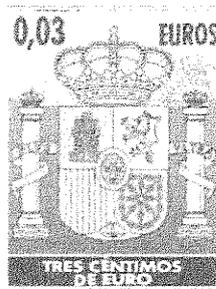
Com o objetivo de ter medidas antecipadas de risco de crédito por UCI, estão disponíveis três elementos básicos: a perda esperada, a probabilidade de incumprimento e a severidade.

A perda esperada em termos percentuais em relação à exposição ao risco é formulada da seguinte forma:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Perda} \\ \text{esperada} \\ \hline \% \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{Probabilidades de} \\ \text{incumprimento} \\ \hline \% \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{Severidade} \\ \hline \% \\ \hline \end{array}$$



CLASE 8ª



009231551

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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).
- 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 homogêneas 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 2022, 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 2022 é de 10 pb (10 pb em 2021).

Incorporação de informação forward-looking nos modelos de perda esperada

Conforme apresentado nesta tabela, a Sociedade considerou cenários macroeconómicos com cinco níveis de severidade. Estes cenários foram contrastados com os cenários emitidos pelos órgãos oficiais e pelos acionistas da Sociedade.

As variáveis projetadas consideradas são as seguintes:

		31/12/22			31/12/21		
		2023	2024	2025	2023	2024	2025
Varição do PIB (variações anuais)	Muito Negativo	-23%	-3,6%	0,1%	-3,9%	-02%	16%
	Negativo	-08%	-1,7%	1,2%	-0,4%	10%	16%
	Base	07%	2,7%	2,2%	7,0%	2,7%	1,6%
	Positivo	34%	44%	35%	90%	4,4%	2,1%
	Muito positivo	45%	56%	41%	107%	5,1%	28%



009231552

CLASE B.º

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Taxa de desemprego

(nivel absoluto)	<i>Muito Negativo</i>	154%	199%	211%	20,0%	21 9%	207%
	<i>Negativo</i>	14,4%	172%	17,7%	17,2%	19,5%	18,9%
	<i>Base</i>	13,6%	131%	126%	14 7%	13,8%	12,7%
	<i>Positivo</i>	12,8%	121%	10 7%	136%	12,5%	11,0%
	<i>Muito Positivo</i>	12,4%	11,2%	9,4%	12 9%	11 6%	95%

Taxa interbancária a 12 meses

(nivel absoluto)	<i>Muito Negativo</i>	44%	40%	3,1%	-02%	02%	08%
	<i>Negativo</i>	36%	31%	2,9%	-0 3%	01%	05%
	<i>Base</i>	2,7%	2,6%	27%	-0,5%	-0,4%	-0,3%
	<i>Positivo</i>	2,6%	25%	25%	-0,4%	-0,3%	-0,2%
	<i>Muito Positivo</i>	25%	24%	22%	-04%	-0,2%	0,0%

Variación do preço da habitação

(variações anuais)	<i>Muito Negativo</i>	2.2%	03%	18%	-2,8%	-1,7%	18%
	<i>Negativo</i>	3,0%	1,6%	25%	02%	2,6%	2,7%
	<i>Base</i>	39%	43%	37%	44%	3,3%	24%
	<i>Positivo</i>	4,9%	53%	44%	54%	39%	26%
	<i>Muito Positivo</i>	5,4%	6,2%	4,9%	7,5%	5,5%	3,1%

Variación do índice de preços do consumidor

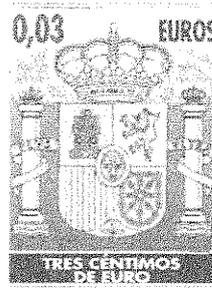
(variações anuais)	<i>Muito Negativo</i>	10,2%	4,0%	25%	3,8%	2,7%	2,7%
	<i>Negativo</i>	80%	31%	2,5%	32%	21%	2,1%
	<i>Base</i>	62%	25%	2,3%	1,5%	1 5%	18%
	<i>Positivo</i>	6,0%	2,3%	20%	1,3%	1,5%	1 7%
	<i>Muito Positivo</i>	5,8%	2,2%	20%	2,0%	2,2%	23%

Partindo de um cenário de base, os dois cenários negativos refletem insuficiências que implicam, juntamente com outras dinâmicas macroeconómicas, diminuições da produtividade, do PIB e da evolução dos preços da habitação abaixo do índice de preços no consumidor, com dois níveis de gravidade diferentes.

Os dois cenários positivos refletem uma evolução mais favorável do que o cenário de base, com dois níveis de gravidade diferentes.



CLASE 8ª



009231553

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Pressupostos e âmbito dos modelos

A Sociedade recalibra anualmente o seu modelo de provisionamento, integrando nos parâmetros dinâmicos do modelo o impacto da gestão eficaz da sua recuperação e da comercialização dos seus ativos executados, com a informação mais atualizada possível para cumprir a natureza "point-in-time" destas metodologias, medida a 30 de junho do ano.

A Sociedade coloca esta proteção futura num ambiente macroeconómico determinado pelas combinações dos diferentes cenários. Como se pode verificar, os cenários são trienais. A Empresa insere esta proteção futura num ambiente macroeconómico determinado pelas combinações dos diferentes cenários. Como se pode verificar, os cenários são trienais.

De acordo com os princípios do normativo contabilístico aplicável, a perda esperada para cada crédito tem em conta uma visão "forward-looking" (horizonte de 12 meses) ou "life-time" (horizonte até ao final da vida ou maturidade do crédito), consoante a classificação contabilística das exposições: horizonte até ao final da vida para o crédito de cobrança duvidosa, em incumprimento ou não, para o crédito sob vigilância especial, e horizonte de 12 meses para o restante crédito saudável.

O cálculo das provisões para perdas de crédito para risco de crédito tem por base o desenvolvimento de um modelo integrado, conforme definido no Anexo IX da Circular 4/2017, e o detalhe previsto na NIIF 9. A empresa também utiliza um "Ajuste Pós-Modelo" para calcular a provisão para risco de crédito para operações classificadas como objetivo duvidoso, com base no seu "juízo especializado" e com o objetivo de incluir condições adicionais de prudência de avaliação, com base na experiência histórica do sector financeiro espanhol, que são extraídas das estimativas do Anexo IX da Circular 4/2017. O montante deste ajustamento é de 12,5 milhões de euros em 31 de dezembro de 2022 (11,6 milhões de EUR em 31 de dezembro de 2021).

A ponderação dos cenários previstos em cada um dos exercícios para cada segmento é a seguinte

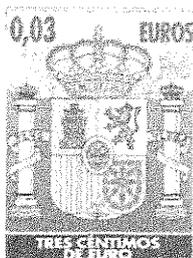
Muito Negativo	Negativo	Base	Positivo	Muito positivo
5%	20%	50%	20%	5%

Esta ponderação aplica-se à carteira da Sociedade em Espanha, que representa 86% do total da Sociedade. Os princípios de calibração para os restantes países (Portugal e Grécia) seguem a letra ou o espírito dos anteriores, embora de forma simplificada.

Coexistência de cenários e sensibilidade

As diferentes variáveis que medem ou quantificam a situação económica influenciam-se mutuamente e apresentam correlações entre os sinais das variáveis: o crescimento do produto interno bruto e a taxa de desemprego tendem a evoluir em direções diferentes, as taxas de juro baixas podem alimentar o crescimento ou, pelo contrário, ser um efeito de políticas monetárias menos restritivas provocadas por um crescimento fraco, a evolução dos preços da habitação deve ser lida em conjunto com a evolução dos preços no consumidor, etc.

Estas dependências dificultam o estabelecimento de relações causais claras entre uma determinada variável e um efeito (por exemplo, a perda de crédito esperada) e, além disso, dificultam também a interpretação das sensibilidades nos cálculos do modelo de perda de crédito esperada quando estas sensibilidades são fornecidas para diversas variáveis em simultâneo.



009231554

CLASE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

A sensibilidade estimada de uma descida de 1% no produto interno bruto e de uma descida de 1% nos preços dos ativos imobiliários às perdas esperadas com o risco de crédito no final de 2022 na carteira global de empréstimos é apresentada a seguir.

A taxa de desemprego aumentou 1%		Descida de 1% do preço da habitação	
Impacto em M €	Impacto em % das coberturas	Impacto em M €	Impacto em % das coberturas
1,6	0,6%	36,7	14,7%

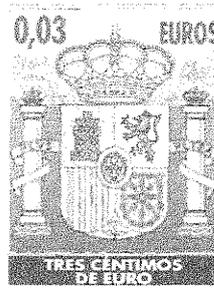
Risco de Concentração

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 2022 e 2021, 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 melhoria 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.



009231555

CLASE 8.º

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

A concentração de riscos por atividade e área geográfica da entidade em 31 de dezembro de 2022 é a seguinte:

CONCENTRAÇÃO DE RISCOS POR ATIVIDADE E ÁREA GEOGRÁFICA (Valor contabilístico)	TOTAL	Espanha	Restante União Europeia	América
ATIVIDADE TOTAL	31.12.2022			
1. Instituições de crédito	68.003	65.349	2.654	-
2. Administrações Públicas	146.116	146.116	-	-
3. Outras instituições financeiras	183.000	183.000	-	-
4. Sociedades não financeiras e Sociedades em nome individual	24.400	24.400	-	-
4.1 Construção e desenvolvimento imobiliário	8.841	8.841	-	-
4.2 Construção de obras civis	-	-	-	-
4.3 Outros fins	15.919	15.919	-	-
4.3.1 Grandes Sociedades	-	-	-	-
4.3.2 PME e empresários em nome individual	15.919	15.919	-	-
5. Outras famílias e ISFLSH	10.032.366	8.796.961	1.235.405	-
5.1 Habitação	10.032.366	8.796.961	1.235.405	-
5.2 Consumo	-	-	-	-
5.3 Outros fins	-	-	-	-
TOTAL	10.453.885	9.215.826	1.238.059	-

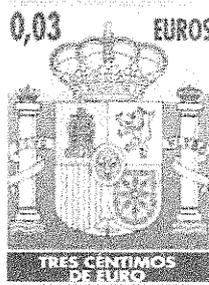
A concentração de riscos por atividade e área geográfica da entidade em 31 de dezembro de 2022 é a seguinte:

CONCENTRAÇÃO DE RISCOS POR ATIVIDADE E ÁREA GEOGRÁFICA (Valor contabilístico)	TOTAL	Espanha	Restante União Europeia	América
ATIVIDADE TOTAL	31.12.2021			
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 ISFLSH	10.359.627	8.983.086	1.376.540	-
5.1 Habitação	10.359.529	8.892.988	1.376.540	-
5.2 Consumo	-	-	-	-
5.3 Outros fins	97	97	-	-
TOTAL	10.862.757	9.482.593	1.380.164	-

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



009231556

CLASE 8.º

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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 aspetos:

- 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.
- 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 operação pode ser reestruturada várias vezes (concatenação)

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.



009231557

CLASE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

- 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.

Condição 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.
- 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.

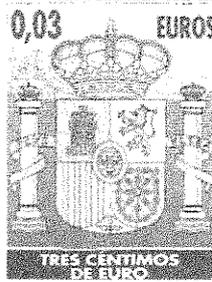
Rastreabilidade das operações

- 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.



CLASE 8ª



009231558

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

- 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.
- 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, refinanciada 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, refinanciadas 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



CLASE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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.

- Operação refinanciada: 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.

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.

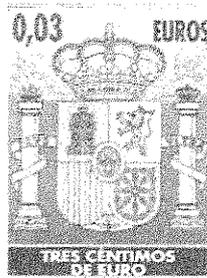
UNIÓN DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

A sua classificação por contraparte e tipo de garantia em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 é a seguinte:



CLASE 8.º



009231560

Ti

2022							Montante máximo dos juros de garantia que podem ser lidos em conta
TOTAL (Milhares de euros)							
Garantia hipotecária inmobiliaria completa		Restantes garantías reais		Sem garantía real		Imparidade acumulada ou perdas acumuladas do justo valor devido ao risco de crédito	
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 empresariais individuais (atividade empresarial financeira)							
4 - Sociedades não financeiras e Sociedades em nome individual (atividade Empresarial não financeira)	4	690	-	-	-	338	351
Dos quais: Financiamento para a construção e promoção de bens imobiliários (incluindo terrenos)	4	690	-	-	-	338	351
5 - Resto dos lares	17.657	2.018.355	-	-	16.365	214.934	1.819.786
Total	17.661	2.019.045	-	-	16.365	215.273	1.820.137

2022							Montante máximo dos juros de garantia que podem ser lidos em conta
Dos quais: DUDVIDOSOS (Milhares de euros)							
Garantia hipotecária inmobiliaria completa		Restantes garantías reais		Sem garantía real		Imparidade acumulada ou perdas acumuladas do justo valor devido ao risco de crédito	
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 empresariais individuais (atividade empresarial financeira)							
4 - Sociedades não financeiras e Sociedades em nome individual (atividade Empresarial não financeira)	4	690				338	351
Dos quais: Financiamento para a construção e promoção de bens imobiliários (incluindo terrenos)	4	690				338	351
5 - Resto dos lares	9.413	1.131.412			10.042	188.147	953.307
Total	9.417	1.132.101			10.042	188.485	953.658

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

2021									
TOTAL (Milhares de euros)									
	Garantia hipotecária imobiliária completa		Restantes garantias reais		Sem garantia real		Imparidade acumulada ou perdas acumuladas do justo valor devido ao risco de crédito	Montante máximo dos juros de garantia que podem ser tidos em conta	
	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 empresários individuais (atividade empresarial financeira)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 - Sociedades não financeiras e Sociedades em nome individual (atividade Empresarial não financeira)	4	692	-	-	-	-	340	333	
Dos quais: Financiamento para a construção e promoção de bens imobiliários (incluindo terrenos)	4	692	-	-	-	-	340	333	
5 - Resto dos 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	

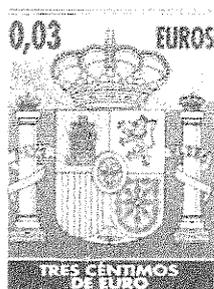
2021									
Dos quais: DUDVIDOSOS (Milhares de euros)									
	Garantia hipotecária imobiliária completa		Restantes garantias reais		Sem garantia real		Imparidade acumulada ou perdas acumuladas do justo valor devido ao risco de crédito	Montante máximo dos juros de garantia que podem ser tidos em conta	
	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 empresários individuais (atividade empresarial financeira)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 - Sociedades não financeiras e Sociedades em nome individual (atividade Empresarial não financeira)	4	692	-	-	-	-	340	333	
Dos quais: Financiamento para a construção e promoção de bens imobiliários (incluindo terrenos)	4	692	-	-	-	-	340	333	
5 - Resto dos lares	11.429	1.381.748	-	-	379	10.110	229.877	1.168.354	
Total	11.433	1.382.440	-	-	379	10.110	229.877	1.168.354	



CLASE 8.ª



009231561



009231562

CLASE 8ª

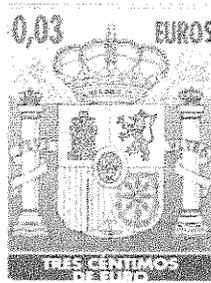
**UNIÓN DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO
DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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 REFINANCIAMENTO E REESTRUTURAÇÃO 31.12.2022	Garantia hipotecária inmobiliária completa		Restantes garantías reais		Sem garantia real		TOTAL	
	Nº oper,	Valor bruto	Nº oper,	Valor bruto	Nº oper.	Valor bruto	Nº Oper	Valor bruto
Habitación	2.929	372.091	-	-	122	3.352	3.051	375.443
Dos quais: empréstimos garantidos por activos inmobiliário residencial	2.929	372.091	-	-	122	3.352	3.051	375.443
Sociedades não financeiras	4	689	-	-	-	-	4	689
Dos quais: PMEs	4	689	-	-	-	-	4	689
Total	2.933	372.780	-	-	122	3.352	3.055	376.132

SALDOS PENDENTES DE REFINANCIAMENTO E REESTRUTURAÇÃO 31.12.2021	Garantia hipotecária inmobiliária completa		Restantes Garantías reais		Sem garantia real		TOTAL	
	Nº oper,	Valor bruto	Nº oper,	Valor bruto	Nº oper.	Valor bruto	Nº Oper	Valor bruto
Habitación	1.980	223.548	-	-	60	1.465	2.040	225.013
Dos quais: empréstimos garantidos por activos inmobiliário 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



009231563

CLASE 8ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

A repartição das posições duvidosas e não duvidosas refinanciadas ou reestruturadas, por número de dias de atraso em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, é a seguinte

2022												
TOTAL (Milhares de euros)												
		Posições duvidosas			Posições não duvidosas							
		Total	Não vencidos ou Vencidos <= 30 dias	Vencidos > 30 dias <=90 dias	Total	Com baixa probabilidade de de pagamento que não estão vencidos < = 90 dias	Vencidos > 90 dias <= 180 dias	Vencidos > 180 dias <= 1 ano	Vencidos > 1 ano <= 2 anos	Vencidos > 2 anos <=5 anos	Vencidos > 5 anos <=7 anos	Vencidos > 7 anos
Instituições de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Administração Pública	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades não financeiras	690	-	-	-	690	-	-	-	-	-	690	-
Construção e promoção imobiliária.	690	-	-	-	690	-	-	-	-	-	690	-
Outros fins	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restante habitação	2.034.720	893.267	881.298	11.968	1.141.454	603.643	113.730	126.269	89.758	127.365	50.957	29.730
Total	2.035.410	893.267	881.298	11.968	1.142.143	603.643	113.730	126.269	89.758	127.365	51.647	29.730

2021												
TOTAL (Milhares de euros)												
		Posições duvidosas			Posições não duvidosas							
		Total	Não vencidos ou Vencidos <= 30 dias	Vencidos > 30 dias <=90 dias	Total	Com baixa probabilidade de de pagamento que não estão vencidos < = 90 dias	Vencidos > 90 dias <= 180 dias	Vencidos > 180 dias <= 1 ano	Vencidos > 1 ano <= 2 anos	Vencidos > 2 anos <=5 anos	Vencidos > 5 anos <=7 anos	Vencidos > 7 anos
Instituições de crédito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Administração Pública	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades não financeiras	692	-	-	-	692	-	-	-	-	-	692	-
Construção e promoção imobiliária.	692	-	-	-	692	-	-	-	-	-	692	-
Outros fins	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restante habitação	2.438.861	1.047.003	1.035.907	11.096	1.391.859	881.992	57.710	40.494	62.703	137.475	53.402	158.483
Total	2.439.553	1.047.003	1.035.907	11.096	1.392.551	881.992	57.710	40.494	62.703	137.475	54.094	158.483

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

O total dos empréstimos a clientes em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, repartidos por contraparte, é o seguinte:

DISTRIBUIÇÃO DE EMPRÉSTIMOS AOS CLIENTE POR ATIVIDADE (Valor contabilístico) a 31.12.2022	Crédito com garantia real. Loan to value (valor do empréstimo atualizado)							
	TOTAL	Dos quais: Garantia imobiliária	Dos quais: Resto de garantias reais	LTV<=40%	40%< LTV<=60 %	60%< LTV<=80%	80%< LTV<=100%	LTV>100%
1 Administrações Públicas	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Outras instituições financeiras	50.879	-	-	-	-	-	-	-
3 Sociedades não financeiras e empresas em nome individual	24.400	8.276	-	226	924	4.283	1.112	1.730
3.1 Construção e desenvolvimento imobiliário	8.491	8.276	-	226	924	4.283	1.112	1.730
3.2 Construção de obras civis	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3 Outros fins	15.909	-	-	-	-	-	-	-
3.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.2 PME's e empresas em nome individual	15.909	-	-	-	-	-	-	-
4 Resto dos lares e das ISFLSH	10.032.366	9.837.228	-	1.821.332	3.006.500	2.976.592	1.488.677	544.127
4.1 Habitação	10.032.366	9.837.228	-	1.821.332	3.006.500	2.976.592	1.488.677	544.127
4.2 Consumo	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Outros fins	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	10.107.645	9.845.504	-	1.821.558	3.007.424	2.980.875	1.489.789	545.858
NOTAS								
Operações refinanciadas, refinanciadas e reestruturadas (Net)	2.035.410	2.019.044	-	160.383	403.032	495.849	414.889	544.891



CLASE 8.ª



009231564

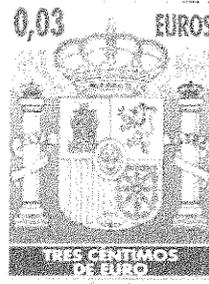
11

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022



CLASE 8.ª



009231565

DISTRIBUIÇÃO DE EMPRÉSTIMOS AOS CLIENTE POR ATIVIDADE (Valor contabilístico) a 31.12.2022	Crédito com garantia real. Loan to value (valor do empréstimo atualizado)							
	TOTAL	Dos quais: Garantia inmobiliária	Dos quais: Resto de garantias reais	LTV<=40%	40%< LTV<=60 %	60%< LTV<=80%	80%< LTV<=100%	LTV>100%
1 Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Outras instituições financeiras	52.625	-	-	-	-	-	-	-
3 Sociedades não financeiras e empresas em nome individual	26.410	10.669	-	287	2.223	310	327	7.523
3.1 Construção e desenvolvimento imobiliário	10.670	10.669	-	287	2.223	310	327	7.523
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	953.726
4.1 Habitação	10.359.529	10.207.714	-	1.802.402	2.782.330	2.850.023	1.819.233	953.726
4.2 Consumo	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Outros fins	98	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	10.438.662	10.218.383	-	1.802.699	2.784.553	2.850.332	1.819.560	961.249
NOTAS								
Operações refinanciadas, refinanciadas e reestruturadas (Net)	2.439.553	2.421.115	-	150.140	379.979	560.514	530.383	800.099



CLASE 8.^a



009231566

Ti

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

13. 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.

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 68,62% é à taxa variável (75,93% em 31 de dezembro de 2021), 19,77% à taxa mista (14,81% em 31 de dezembro de 2021), com um primeiro período à taxa fixa e depois revisões à taxa variável, e 11,61% estritamente à taxa fixa % (9,26% em 31 de dezembro de 2021).

Dentro dos empréstimos a taxa variável, 82,96% (82,81% em 31 de dezembro de 2021) têm a sua taxa revista semestralmente e 17,04% (17,19% em 31 de dezembro de 2021) 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).

A UCI efetua análises de sensibilidade da margem financeira a variações de taxa de juro, as quais são analisadas por um comité que reúne periodicamente. Esta sensibilidade é condicionada pelos mismatches de maturidade e de taxa de juro entre as várias rubricas do balanço, ou extrapatrimoniais com fundos de titularização, que representam um cash-flow mismatch para a entidade. Em dezembro de 2022, a sensibilidade da margem a variações de 100 bps na curva de taxa de juro era de -3,99%.

Os investimentos são geridos através de operações de cobertura de forma a manter estas sensibilidades dentro do intervalo alvo definido pelos Comités. As medidas utilizadas pela UCI para controlo do risco de taxa de juro são o gap de taxa de juro e as sensibilidades da margem financeira da carteira gerida.

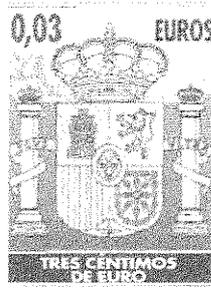
Risco de Liquidez

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.



CLASE 8.º



009231567

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Para mitigar o risco de liquidez, a UCI tem, desde o início, 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 29 fundos de titularização em Espanha (28 fundos emitidos em 31 de dezembro de 2021) num montante agregado inicial de aproximadamente 19.783 milhões de EUR (19.218 milhões de EUR em 31 de dezembro de 2021), na sua maioria colocados nos mercados de capitais, incluindo as emissões de RMBS Prado I para Prado X e as primeiras emissões de obrigações verdes de Portugal com RMBS Greem Belém 1 em 2020 e por último em 2022 o RMBS Belem 2 que foi retido, no montante de 4.983 milhões de EUR (4.418 milhões de EUR em 31 de dezembro de 2021), que em dezembro de 2022 representavam 4.548 milhões de euros (4.581 milhões de euros em 31 de dezembro de 2021) ou 48,5 % do saldo global gerido em Espanha financiado até à maturidade pelos mercados de capitais (47,8% em 2021).

A 15 de junho de 2020, 15 de setembro, 15 de dezembro de 2021 e 15 de junho de 2022, respetivamente, foi tomada a decisão de adquirir as participações hipotecárias e posteriormente proceder à extinção dos Fundos Prado I, Prado II, Prado III y Prado IV.

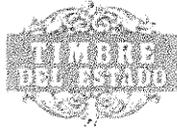
Como consequência da necessidade de ter dois ratings com um grau mínimo de "A" de duas agências de notação diferentes para ser elegível para operações de liquidez do BCE, a maioria dos títulos garantidos por ativos perderam este estatuto. No entanto, Prado IV (série A), V (série A), VI (série A), VII (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.

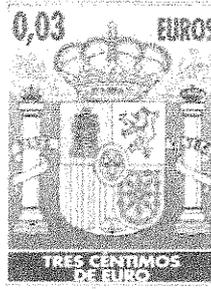
O gap de liquidez considera a classificação do capital em dívida dos ativos e passivos financeiros por datas de vencimento, tomando como referência os períodos remanescentes entre a data a que se refere e as suas datas contratuais de vencimento. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o gap de liquidez é o seguinte:

**UNIÓN DE CREDITOS INMOBILIARIOS, 5.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022



CLASE 8.ª



009231568

[Handwritten mark]

31.12.2022	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
ATIVO:							
Caixa	2	-	-	-	-	-	2
Outros depósitos à ordem	68.001	-	-	-	-	-	68.001
Ativos financeiros não destinados a negociação avaliados obrigatoriamente ao justo valor através de resultados		454				131.667	132.121
Ativos financeiros ao custo amortizado	35.206	76.137	368.378	1.339.560	1.554.369	7.076.822	10.450.472
Títulos da dívida				146.116			146.116
Empréstimos e adiantamentos	35.206	76.137	368.378	1.339.560	1.408.253	7.076.822	10.304.356
Total Ativo	103.209	76.137	368.378	1.340.014	1.554.369	7.208.489	10.650.596
PASSIVO:							
Depósitos de Instituições de Crédito	665.217	2.462.100	3.346.657	147.233	8.058	172.631	6.801.895
Depósitos de clientes - ações/unidades de participação emitidas	8.526	17.053	65.774	350.796	350.795	2.130.352	2.923.296
Passivos Subordinados	2.542	-	-	-	-	185.000	187.542
Outros passivos financeiros	5	26	26	425	973	584	2.039
Total passivo	676.290	2.479.179	3.412.457	498.453	359.827	2.488.567	9.914.772
Diferença Ativo menos Passivo	573.081	(2.403.041)	(3.044.079)	841.561	1.194.542	4.719.921	735.823

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

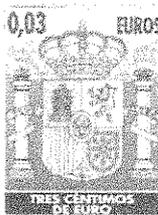
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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
ATIVO:							
Caixa	2	-	-	-	-	-	2
Outros depósitos à ordem	110.445	-	-	-	-	-	110.445
Ativos financeiros não destinados a negociação avaliados obrigatoriamente ao justo valor através de resultados				9.708		303.940	313.648
Ativos financeiros ao custo amortizado	41.770	92.583	457.313	1.562.300		6.916.088	10.740.863
Títulos da dívida							
Empréstimos e adiantamentos							
Total Ativo	152.217	92.583	457.313	1.572.008	1.670.809	7.220.028	11.164.959

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
PASSIVO:							
Depósitos de Instituições de Crédito	887.511	2.455.851	3.653.040	206.225	36.389	30.181	7.269.197
Depósitos de clientes - ações/unidades de participação 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
Outros passivos financeiros	5	26	26	1.166	973	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 Ativo menos Passivo	(746.227)	(2.382.710)	(3.270.644)	905.198	1.234.028	4.682.607	422.251



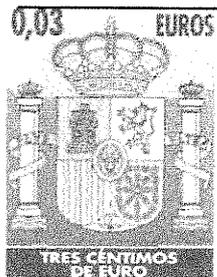
CLASE 8.ª



009231569



CLASE 8ª



009231570

h
u

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

A taxa de juro média anual aplicada aos empréstimos e adiantamentos aos clientes foi de 2,72% em 2022 e 1,99% em 2021, excluindo "ajustamentos de avaliação". Além disso, a taxa de juro média anual suportada pela Sociedade em 2022 e 2021 foi de 0,477% e 0,103% respetivamente.

14. 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.

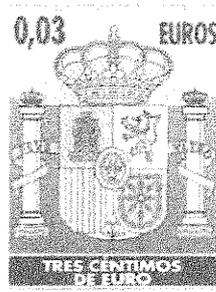
A análise das perdas recolhidas na base de dados de perdas e incidentes permitiu a introdução de melhorias nos controlos e procedimentos com resultados imediatos na redução das perdas derivadas do risco operacional.

A parametrização das diferentes tipologias de risco operacional pode ser classificada de acordo com a seguinte matriz:

<u>Tipo</u>	<u>Origem</u>
• Processos	Erros operacionais, erro humano
• Fraude e atividades	Atos de natureza criminosa, atividades não autorizadas internas não autorizadas
• Tecnologia	Falhas informáticas, de aplicações ou comunicações
• Recursos Humanos	Falhas na política de Recursos Humanos, saúde e segurança no trabalho, etc...
• Práticas comerciais	Defeitos nos produtos e más práticas na venda
• Catástrofes	Acontecimentos (naturais, acidentais ou provocados)
• Fornecedores	Não cumprimento dos serviços contratados



CLASE 8.^a



009231571

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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:

	31.12.22	31.12.21
Numerário	2	2
Outros depósitos à ordem	68.001	110.445
	68.003	110.447

O montante total deste item devido ao vencimento do prazo residual é considerado à ordem.

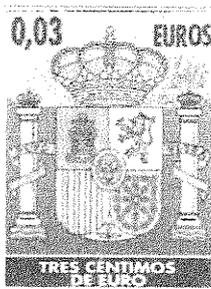
15. ACTIVOS FINANCIEROS AO CUSTO AMORTIZADO

A repartição dos ativos financeiros incluídos nesta categoria em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021 é a seguinte:

	31.12.22	31.12.21
Títulos de crédito	146.116	-
Empréstimos e adiantamentos a clientes	10.107.645	10.438.662
	10.253.761	10.438.662

Títulos de crédito

Em 31 de dezembro de 2022, o montante nominal dos títulos de dívida que representam determinados compromissos, próprios ou de terceiros, ascendia a 150 000 milhares de euros.



009231572

CLASE 8.^a

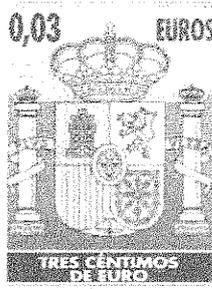
UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, os títulos de dívida que representam os balanços em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 são apresentados em seguida:

	31.12.22	31.12.21
Por moeda:		
Euros	145.938	-
Total	145.938	-
Por vencimento:		
Até 1 mês	-	-
Entre 1 mês e 3 meses	-	-
Entre 3 meses e 1 ano	-	-
Entre 1 ano e 5 anos	145.938	-
Mais de < 5 anos	-	-
Vencimento indeterminado	-	-
Total	145.938	-
Por Contrapartida:		
Administrações públicas espanholas	145.938	-
Instituições de crédito	-	-
Outros sectores residentes	-	-
Administrações públicas não residentes	-	-
Outros sectores não residentes	-	-
Ativos de cobrança duvidosa	-	-
Correções de valor por imparidade de ativos	-	-
Total	145.938	-
Juros acumulados sobre ajustamentos de avaliação	178	-
Total	146.116	-

A taxa de juro efetiva média dos instrumentos de dívida classificados nesta carteira em 31 de dezembro de 2022 é de 2,34%. Durante o ano de 2022, estes instrumentos venceram juros no montante de 178 milhares de euros, que estão incluídos na rubrica de juros e proveitos equiparados - ativos financeiros ao custo amortizado (ver nota 33). Todas as exposições são registadas na fase normal e não apresentam sinais de imparidade.



009231573

CLASE 8.^a

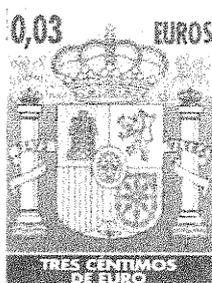
UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Empréstimos e adiantamentos a clientes

A repartição do saldo desta rubrica é apresentada a seguir, de acordo com o tipo e o estatuto das operações, o setor de atividade do mutuário, a área geográfica de residência e o tipo de taxa de juro das operações, tanto em 31 de dezembro de 2022 como de 2021:

	31.12.22	31.12.21
Por tipo e situação de crédito:		
Outros empréstimos a prazo	8.930.472	9.034.699
Ativos duvidosos	1.373.884	1.706.164
	10.304.356	10.740.863
Por sector de atividade da parte acreditada:		
Outros setores residentes	8.435.414	8.992.459
Não-residentes	1.868.942	1.748.404
	10.304.356	10.740.863
Por zona geográfica:		
Espanha	9.067.170	9.354.904
Resto da União Europeia	1.237.186	1.385.959
	10.304.356	10.740.863
Por taxa de juro:		
Financiamento sem juros	-	-
Financiamento com juros	10.304.356	10.740.863
	10.304.356	10.740.863
Ajustamentos por avaliação		
Correções de valor por imparidade de ativos	(281.968)	(362.847)
Ajustamentos por juros acumulados	19.375	13.124
Ajustamentos de avaliação das comissões	65.882	47.522
	10.107.645	10.438.662



009231574

CLASE 8.º

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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.

Durante o ano de 2022, foram acumulados juros no valor de 19 375 milhares de euros (13 124 milhares de euros em 2021), reconhecidos na rubrica de juros e proveitos equiparados - ativos financeiros ao custo amortizado (ver nota 33).

O detalhe do saldo dos empréstimos e adiantamentos aos clientes é o seguinte:

	31.12.22	31.12.21
Devedores residentes com garantia	6.877.469	7.318.210
Créditos com garantia não residentes	1.788.795	1.648.123
Devedores de cobrança duvidosa	1.373.884	1.706.164
Outros empréstimos a prazo	67.497	68.366
Devedores à vista e outros devedores diversos	-	-
	10.107.645	10.740.863

O saldo das contas "Devedores residentes com garantia" e "Créditos com garantia 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.

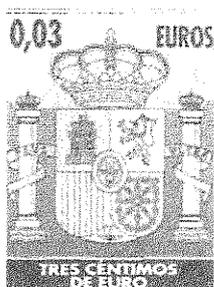
A repartição dos Empréstimos e adiantamentos aos clientes por prazo residual em 31.12.21 e 31.12.20, em milhares de euros, é a seguinte:

	31.12.22	31.12.21
Até 1 mês	34.715	41.770
Entre 1 e 3 meses	75.154	92.583
Entre 3 e 12 meses	363.952	457.313
Entre 1 ano e 3 anos	1.319.888	1.562.300
Entre 3 e 5 anos	1.388.582	1.670.809
Mais de 5 anos	6.925.354	6.916.088
	10.107.645	10.740.863

O movimento da exposição bruta por fase de imparidade dos créditos a clientes registados na rubrica "Ativos financeiros ao custo amortizado", nos termos da Circular 4/2017, para o exercício de 2022 e para o exercício de 2021, sem ter em conta as correções de valor relativas a juros e comissões vencidos, é apresentado a seguir:



CLASE 8ª



009231575

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

	Milhares de Euros			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
Saldo no início do exercício financeiro 2022	7.934.332	1.100.367	1.706.164	10.740.863
Movimentos	-	-	-	-
Transferências:	(14.759)	(17.604)	32.363	-
Para a Stage 2 a partir da Stage 1	(161.609)	161.609	-	-
Para a Stage 3 a partir da Stage 1	(45.915)	-	45.915	-
Para a Stage 1 a partir da Stage 2	189.215	(189.215)	-	-
Para a Stage 3 a partir da Stage 2	-	(391.294)	391.294	-
Para a Stage 1 a partir da Stage 3	3.550	-	(3.550)	-
Para a Stage 2 a partir da Stage 3	-	401.296	(401.296)	-
Varição líquida dos ativos financeiros	(3.720)	(68.145)	(189.268)	(261.133)
Falidos	-	-	(175.375)	(175.375)
Diferenças cambiais e outros movimentos	-	-	-	-
Varição líquida dos ativos financeiros	-	-	-	-
Saldo no final do exercício financeiro 2022	7.915.853	1.014.618	1.373.884	10.304.356

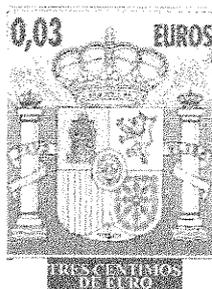
	Milhares de Euros			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
Saldo no início do exercício financeiro 2021	8.184.315	666.457	2.172.247	11.023.019
Movimentos	-	-	-	-
Transferências:	(179.459)	(78.007)	257.466	-
Para a Stage 2 a partir da Stage 1	(258.910)	258.910	-	-
Para a Stage 3 a partir da Stage 1	(28.212)	-	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)	-
Varição líquida dos ativos financeiros	(70.524)	(42.815)	(88.899)	(202.238)
Falidos	-	-	(79.918)	(79.918)
Diferenças cambiais e outros movimentos	-	-	-	-
Varição líquida dos ativos financeiros	-	-	-	-
Saldo no final do exercício financeiro 2021	7.934.332	1.100.367	1.706.164	10.740.863

Durante 2022 e 2021 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.



009231576

CLASE 8.^a

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Ativos financeiros deteriorados

Segue-se um detalhe, a 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, classificado por segmento, dos ativos que foram considerados individualmente em imparidade com base na análise individual de cada um deles (não inclui, portanto, o detalhe dos ativos financeiros em imparidade com base num processo coletivo de avaliação das possíveis perdas):

	milhares de euros	
	31.12.22	31.12.21
Particulares:		
Garantias reais		
Hipoteca	1.351.142	1.683.435
Títulos	-	-
Outros	-	-
Sem garantia	12.629	12.616
Promotores:		
Garantias reais		
Hipoteca	10.113	10.113
Total	1.373.884	1.706.164

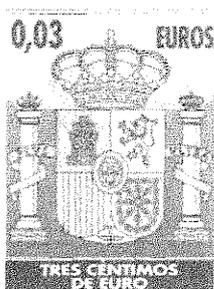
Medidas adotadas Risco de crédito Covid-19 em relação aos clientes

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.

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 2022 e 2021 são os seguintes:

31.12.2022 Moratórias Públicas				31.12.2022 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
0	394	429	3.910	0	562	562	5.587

31.12.2021 Moratórias Públicas				31.12.2021 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
5	133	429	4.130	3	583	597	5.761



009231577

CLASE 8ª

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Perdas por imparidade

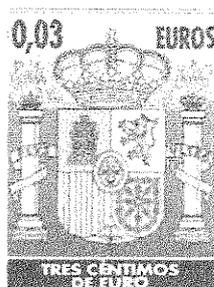
O movimento do saldo das provisões para perdas por imparidade dos ativos incluídos na rubrica "Ativos financeiros ao custo amortizado - Crédito a clientes" é apresentado a seguir:

	Perdas por imparidade			
	(milhares de euros)			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
Saldos em 1 de janeiro de 2022	(8.966)	(36.229)	(317.652)	(362.847)
Provisões imputadas ao resultado do exercício	(8.469)	(45.994)	(256.558)	(311.022)
Recuperações de provisões creditadas nos lucros e perdas	8.614	52.611	155.296	216.522
Dotações líquidas do exercício	145	6.617	(101.262)	(94.500)
<i>Das quais:</i>				
<i>Determinado individualmente</i>	-	-	-	-
<i>Determinado coletivamente</i>	145	6.617	(101.262)	(94.500)
Aplicação	33	444	174.902	175.379
Saldos em 31 de dezembro de 2022	(8.788)	(29.168)	(244.012)	(281.968)

	Perdas por imparidade			
	(milhares de euros)			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
Saldos em 1 de janeiro de 2021	(12.904)	(21.749)	(398.195)	(432.848)
Provisões imputadas ao resultado do exercício	(17.994)	(58.903)	(104.272)	(181.169)
Recuperações de provisões creditadas nos lucros e perdas	21.729	43.891	117.282	182.902
Dotações líquidas do exercício	3.735	(15.012)	13.010	1.733
<i>Das quais:</i>				
<i>Determinado individualmente</i>	-	-	-	-
<i>Determinado coletivamente</i>	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)

Todas as imparidades foram determinadas coletivamente em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

A variação da rubrica de anulações líquidas devido a créditos incobráveis e outros movimentos deve-se principalmente à venda em 2022 de uma fração da carteira de créditos não produtivos, que teve lugar em dezembro de 2022. Concretamente, tal conduziu a uma redução de 189 milhões de créditos não produtivos, com um elevado número de incumprimentos, a uma aplicação de 67 milhões de provisões que cobrem estes créditos, e a um resultado negativo na demonstração de resultados de 55,1 milhões de euros registado na rubrica da demonstração de resultados, - Imparidade de ativos ao custo amortizado".



009231578

CLASE 8.^a

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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 92.427 milhares euros em 31 de dezembro de 2022, incluindo o efeito líquido das dotações e recuperações de provisões para riscos de crédito no montante de 94.500 milhares de euros em 31 de dezembro de 2022 (1.733 milhares de euros em 31 de dezembro de 2021), incluindo o resultado da venda da carteira acima indicada, bem como 2 073 milhares de EUR correspondentes a recuperações de ativos abatidos em 31 de dezembro de 2022 (2 047 milhares de EUR em 31 de dezembro de 2021).

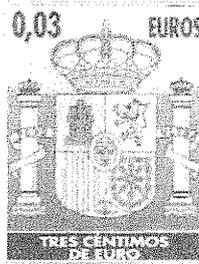
O movimento do montante bruto da provisão para perdas de crédito sobre créditos a clientes registado na rubrica Ativos financeiros ao custo amortizado da Circular 4/2019 do Banco de Espana para o exercício financeiro de 2021 e o exercício financeiro de 2020 é apresentado abaixo:

	Milhões de euros			
	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Total
Saldo no início do exercício financeiro de 2022	8.966	36.229	317.652	362.847
Transferências:				
Para o Stage 2 a partir do Stage 1	(739)	(4.206)	7.809	2.864
Para o Stage 3 a partir do Stage 1	(847)	3.501	-	2.654
Para o Stage 3 a partir do Stage 1	(659)	-	5.225	4.566
Para o Stage 1 a partir do Stage 2	742	(3.345)	-	(2.603)
Para o Stage 3 a partir do Stage 2	-	(20.087)	34.684	14.597
Para o Stage 1 a partir do Stage 3	24	-	(696)	(672)
Para o Stage 2 a partir do Stage 3	-	15.726	(31.404)	(15.678)
Alteração líquida na exposição e alterações no risco de crédito (*)	561	(2.856)	(83.527)	(85.822)
Dívidas incobráveis	-	-	2.077	2.077
Diferenças cambiais e outros movimentos	-	-	-	-
Saldo no fim do exercício financeiro de 2022	8.787	29.168	244.013	281.968

	Milhões de euros			
	Fase 1	Fase2	Fase3	Total
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	(1.734)	15.491	(25.705)	(11.948)
Para o Stage 3 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	-	(9.331)	14.534	5.203
Para o Stage 1 a partir do Stage 3	8	-	(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)
Dívidas incobráveis	-	-	2.047	2.047
Diferenças cambiais e outros movimentos	-	-	-	-
Saldo no fim do exercício financeiro de 2021	8.966	36.229	317.652	362.847

Durante 2022 e 2021, a Sociedade refinanciou ou renegociou dívidas pendentes de clientes (ver Nota 13).

Ativos financeiros vencidos e sem imparidade



009231579

CLASE 8.^a

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Segue-se um detalhe dos ativos financeiros vencidos e não considerados em imparidade pela entidade em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, classificados por tipo de instrumento financeiro:

	milhares de euros	
	31.12.22	31.12.21
Por tipo de contrapartida	411	417
Administrações públicas	-	-
Outros setores residentes	411	417
Outros sectores não residentes	-	-
Total	411	417

Risco de crédito com construção e desenvolvimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os financiamentos para construção e promoção imobiliária ascendiam a 15.049 e 16.043 milhares euros, respetivamente, dos quais 10.113 e 10.113 milhares de euros eram ativos depreciados, respetivamente.

Os números anteriores correspondem a financiamentos concedidos para fins de construção e desenvolvimento imobiliário. Consequentemente, e de acordo com as instruções do Banco de España, 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.

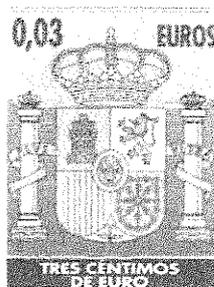
As informações quantitativas sobre o risco imobiliário em 31 de dezembro de 2022 são as seguintes, em milhares de euros:

	Montante bruto	Excesso sobre o valor de garantia	Coberturas específicas
Risco de crédito	15.049	5.242	5.341
Do qual incumpridor	10.113	4.152	4.725
Do qual normal	4.936	1.090	616

As informações quantitativas sobre o risco imobiliário em 31 de dezembro de 2021 eram 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
Do qual incumpridor	10.113	5.211	5.198
Do qual normal	5.930	3.032	175

No quadro a seguir está feita uma repartição do risco de crédito imobiliário por tipo de garantia:



009231580

CLASE 8.^a**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

	31.12.2022	31.12.2021
Sin garantía específica	.	-
Com garantía hipotecaria	15.049	16.043
Edificios-habitación concluídos	12.005	12.987
Edificios acabados -restantes	-	-
Edificios em construção-habitación	412	424
Edificios 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 2022 e 31 de dezembro de 2021 são as seguintes:

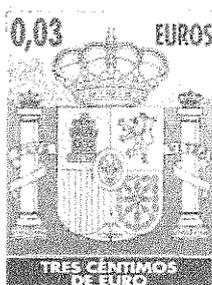
	31.12.2022	31.12.2021
Crédito para a aquisição de habitação	10.223.134	10.656.454
Sem garantía hipotecária	74.099	68.227
Dos quais: duvidosos	12.630	12.616
Com garantía hipotecária	10.149.035	10.588.227
Dos quais: duvidosos	1.351.144	1.683.435

Os intervalos de loan to value (LTV: valor del crédito/avaliação atualizada) para a carteira de hipotecas a retalho em 31 de dezembro de 2022 são as seguintes:

	LTV<=40%	40%<LTV<=60%	60%<LTV<=80%	80%<LTV<=100%	LTV >100%	TOTAL
Crédito para a compra de habitações. Com garantía hipotecária	1.821.414	3.015.192	3.014.108	1.561.428	736.893	10.149.035
Dos quais: Empréstimo duvidoso para a compra duvidosa de casa. Com garantía hipotecária	73.848	201.331	292.374	280.644	502.947	1.351.144

Os intervalos de loan to value (LTV) para a carteira de hipotecas a retalho em 31 de dezembro de 2021 são as seguintes:

	LTV<=40%	40%<LTV<=60%	60%<LTV<=80%	80%<LTV<=100%	LTV >100%	TOTAL
Crédito para a compra de habitações. Com garantía 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 garantía hipotecária	72.408	184.505	338.413	363.269	724.839	1.683.435

CLASE 8.^a

009231581

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Ativos de dívidas incobráveis

Em 31 de dezembro de 2022, o montante total de "Ativos de dívidas incobráveis" ascende a 521.636 milhões de euros (591.363 milhões de euros em 31 de dezembro de 2021).

	2022	2021
Saldo no início do exercício	591.363	590.666
Adições	175.375	79.918
Retirads	(245.102)	(79.221)
Saldo no final do exercício	521.636	591.363

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 junho de 2022, foi executado o step-up call do Fundo Prado IV, cujos ativos não foram retirados do balanço da Sociedade, uma vez que os riscos e benefícios foram retidos. Considerando que estes ativos já se encontravam na contabilidade da UCI EFC, os principais impactos foram a redução das ações emitidas no valor de 261 milhões de euros e o cancelamento das obrigações série B retidas pela Sociedade no valor de 85 milhões de euros e o cancelamento do empréstimo subordinado concedido pela sociedade no valor remanescente de 6,8 milhões de euros. O encargo com comissões variáveis ascendeu a 610 mil euros.

Além disso, em março de 2022, foi criado o Fundo de Titularização Prado X, no montante de 565 milhões de euros, do qual a UCI EFC detém 1.383 tranches A, B e C, num montante total de 138 milhões de euros. A Sociedade concedeu ainda a este fundo um empréstimo subordinado no montante de 12 milhões de euros.

Em outubro de 2022, foi constituído na sucursal portuguesa o Fundo de Titularização Verde "Belém 2", no valor de 331 milhões de euros, do qual a sucursal portuguesa detém 2.503 títulos da Tranche A no valor de 250 milhões de euros. Para além disso, a Sociedade adquiriu 452 títulos da Tranche B no valor de 45,2 milhões de euros.

Em março de 2021 e dezembro de 2021, foi exercido o step-up call dos fundos de titularização Prado 11 e Prado III, respetivamente, resultando no seu cancelamento antecipado.

Em setembro de 2021, foi exercida a clean-up call do UCI 10, o que levou ao seu cancelamento antecipado.

Por outro lado, em maio de 2021, foi constituído o Fundo de Titularização Prado VIII, no montante de 480 milhões de euros, do qual a UCI EFC detém a totalidade das obrigações das tranches B e C e parte das obrigações da tranche A, num montante total de 48 milhões de euros. A Sociedade concedeu ainda a este fundo um empréstimo subordinado no valor de 11 milhões de euros.

Além disso, em outubro de 2021, foi criado o Fundo de Titularização Prado IX num montante de 488 milhões de EUR, do qual o UCI EFC detém a totalidade das obrigações das tranches B e C e parte das obrigações das tranches A ascendendo a 63,4 milhões no total. Para além disso, a empresa concedeu ao fundo um empréstimo subordinado de 10,5 milhões de euros.



009231582

/ II

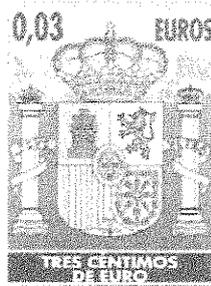
CLASE 8.ª

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Apresenta-se de seguida um pormenor dos saldos registados nos balanços anexos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 associados a operações de titularização, em que a Sociedade reteve riscos e benefícios substanciais:

	31.12.2022	31.12.2021
Fundo de Titularização de Ativos UCI 10	-	-
Fundo de Titularização de Ativos UCI 11	99.267	116.562
Fundo de Titularização de Ativos UCI 12	142.170	169.411
Fundo de Titularização de Ativos da UCI 14	260.905	315.236
Fundo de Titularização de Ativos UCI 15	332.637	390.773
Fundo de Titularização de Ativos UCI 16	448.690	532.410
Fundo de Titularização de Ativos UCI 17	397.605	471.463
Fundo de Titularização de Ativos Prado II	-	-
Fundo de Titularização de Ativos Prado III	-	-
Fundo de Titularização de Ativos Prado IV	-	278.335
Fundo de Titularização de Ativos Prado V	268.758	300.319
Fundo de Titularização de Ativos Prado VI	288.595	324.453
Fundo de Titularização de Ativos Prado VII	401.867	455.802
Fundo de Titularização de Ativos Prado VIII	403.300	449.951
Fundo de Titularização de Ativos Prado IX	437.183	480.241
Fundo de Titularização de Ativos Prado X	522.146	-
Fundo de Titularização de Belém 1	230.693	298.403
Fundo de Titularização de Belém 2	314.315	-
TOTAL	4.548.131	4.583.359



009231583

CLASE 8.ª

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

16. 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 2022 e 2021 são os seguintes:

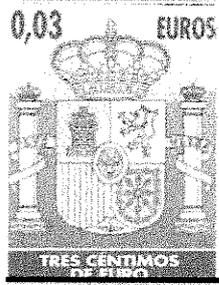
	31.12.20	Altas	Reclassificação	Baixas	31.12.21	Altas	Reclassificação	Baixas	31.12.22
Imóveis executados	334.198	63.241	(17.328)	(87.378)	292.733	63.735	(17.751)	(107.043)	231.674
Provisões para bens imobiliários executados	(90.085)	(17.789)	1.614	23.027	(83.233)	(24.349)	1.323	44.147	(62.112)
Total	244.113	45.452	(15.714)	(64.350)	209.501	39.386	(16.428)	(62.896)	169.563

O montante registado como "reclassificação" refere-se a imóveis que foram reclassificados para propriedades de investimento no balanço em 2022 e 2021 (nota 20).

A venda dos imóveis em 2022 resultou num lucro sobre o valor contabilístico líquido de 7 295 milhares de euros (lucro de 7 957 milhares de euros em 2021). Este montante está incluído na rubrica "Ganhos ou (-) perdas em ativos não correntes e grupos para alienação classificados como detidos para venda não qualificados como operações descontinuadas" da demonstração de resultados anexa, que inclui tanto o produto das vendas como as provisões no valor de 24 349 milhares de euros (17 789 milhares de euros em 2021) e as recuperações de provisões para ativos não correntes detidos para venda no valor de 16 265 milhares de euros (14 341 milhares de euros em 2021).

A informação quantitativa relativa aos ativos executados em 31 de dezembro de 2022 é a seguinte:

	Valor contabilístico de entrada	Cobertura
Ativos imobiliários resultantes de financiamento para efeitos de de construção e desenvolvimento imobiliário	427	(279)
Edifícios concluídos: habitação ou restante	286	(147)
Edifícios em construção: habitação ou outros	-	-
Terrenos: terrenos desenvolvidos e outros terrenos	141	(132)
Ativos imobiliários resultantes do financiamento hipotecário a lares para a aquisição de habitação	231.247	(61.833)
Restantes ativos imobiliários hipotecados	-	-
Instrumentos de capital, participações e financiamento de sociedades não-consolidadas detentoras de direitos patrimoniais	-	-



009231584

CLASE 8.ª

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

As informações quantitativas relativas aos ativos hipotecados em 31 de dezembro de 2021 eram as seguintes:

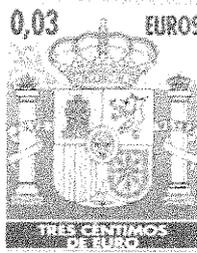
	Valor contabilístico de entrada	Cobertura
Ativos imobiliários resultantes de financiamento para efeitos de de construção e desenvolvimento imobiliário	469	(349)
Edifícios concluídos: habitação ou restante	286	(184)
Edifícios em construção: habitação ou outros	-	-
Terrenos: terrenos desenvolvidos e outros 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	-	-

A classificação dos bens hipotecados, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, de acordo com a sua natureza e do lugar de permanência no balanço, é a seguinte:

2022	Menos de 3 anos	Mais de 3 anos	Total
Edifícios concluídos	85.326	146.207	231.533
Edifícios em construção	-	-	-
Terreno	141	-	141

2021	Menos de 3 anos	Mais de 3 anos	Total
Edifícios concluídos	104.665	187.885	292.550
Edifícios em construção	-	-	-
Terreno	183	-	183

O Real Decreto 2/2012 foi aplicado na redução de valor dos ativos que permanecem no balanço, tendo em conta as avaliações realizadas por terceiros independentes. Os métodos de avaliação utilizados nas avaliações são os descritos na Ordem ECO/0805/2003, de 27 de março, relativa às regras de avaliação de bens imóveis e de certos direitos para determinados fins financeiros, revista pela Ordem EHA/3011/2007, de 4 de outubro.



009231585

CLASE 8.ª

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

As principais empresas e agências com as quais a entidade trabalhou em Espanha em 2022 são as seguintes: Gloval Valuation, S.A.U., Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., Euroval, S.A., e Sociedad de tasacion, S.A. (Gloval Valuation, S.A.U., Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., Euroval, S.A., e Sociedad de tasación, S.A. em 2021).

O detalhe do valor contabilístico e do valor de avaliação dos ativos provenientes de execuções hipotecárias e propriedades de investimento para venda a 31 de dezembro de 2022 e 2021 é o seguinte:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Valor líquido contabilístico	Valor de Avaliação	Valor líquido contabilístico	Valor de Avaliação
Imóveis adjudicados	169.563	268.388	209.501	336.968
Total	169.563	268.388	209.501	336.968

Durante os exercícios financeiros de 2022 e 2021, 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.

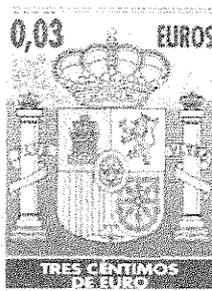
O montante dos empréstimos concedidos pela entidade durante o exercício financeiro de 2022 para o financiamento deste tipo de operações ascendeu a 57.599 milhares euros (59.218 milhares euros durante o exercício financeiro de 2021).

O saldo em dívida deste tipo de financiamento em 31 de dezembro de 2022 e 2021 ascendia a 701.923 e 703.338 milhares euros, respetivamente.

A percentagem média de financiamento deste tipo de operações, pendentes em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, corresponde à fixada pelo Grupo nas suas políticas de concessão de risco de crédito.



CLASE 8ª



009231586

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

17. ATIVOS TANGÍVEISImobilizado material

A repartição desta rubrica nos balanços em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é a seguinte:

CUSTO	31.12.2020	Altas	Baixas	31.12.2021	Altas	Baixas	31.12.2022
Equipamento informático e instalações	13.104	1.134	(4.046)	10.192	410	-	10.603
Mobiliário, veículos e outras instalações	11.370	578	-	11.948	1.110	-	13.058
Edifícios	251	-	-	251	-	-	251
Obras em utilização	1.063	-	-	1.063	132	-	1.195
Direitos de utilização	5.643	4.126	(1.337)	8.432	-	-	8.432
Total bruto	31.431	5.838	(5.383)	31.886	1.653	-	33.539
Amortização Acumulada							
Equipamento informático e instalações	(11.036)	(1.433)	3.817	(8.652)	(309)	-	(8.961)
Mobiliário, veículos e outras instalações	(10.047)	(428)	-	(10.475)	(325)	-	(10.800)
Edifícios	(93)	(3)	-	(96)	-	-	(96)
Obras em utilização	-	-	-	-	-	-	-
Direitos de utilização	(2,634)	(2.890)	808	(4.716)	(1.887)	-	(6,603)
Total Amortização acumulada	(23.810)	(4.754)	4.625	(23.939)	(2.521)	-	(26,460)
Total líquido	7.621	1.084	(758)	7.947	(868)	-	7.079

O montante dos ativos totalmente amortizados totaliza 16.808 milhares euros e 20.135 milhares euros em 2022 e 2021, respetivamente.

A discriminação, de acordo com a sua natureza, das rubricas que compõem o saldo desta rubrica no balanço a 31 de dezembro de 2022:



009231587

CLASE 8.^a

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

	Milhares de Euros		
	Custo	Amortização Acumulada	Saldo Líquido
Equipamento e instalações informáticas	10.192	(8.652)	1.540
Mobiliário, veículos e outras instalações	11.948	(10.475)	1.472
Edifícios	251	(96)	156
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
Equipamento e instalações informáticas	10.603	(8.961)	1.642
Mobiliário, veículos e outras instalações	13.058	(10.800)	2.258
Edifícios	251	(96)	155
Obras em utilização	1.195	-	1.195
Direitos de utilização (*)	8.432	(6.603)	1.829
Saldos em 31 de dezembro de 2022	33.539	(26.460)	7.079

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 2022 e 2021, 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 2022 e 2021, a Sociedade não tem compromissos de aquisição de ativos materiais com terceiros.

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.



009231588

CLASE 8.ª

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Investimentos imobiliários

A composição e os movimentos durante o ano nas contas incluídas nesta rubrica do balanço que a acompanha são os seguintes:

	31.12.20	Altas	Baixas	31.12.21	Altas	Baixas	31.12.22
Investimentos imobiliários	126.396	15.714	(9.212)	132.898	16.428	(10.687)	138.639
Amortização acumulada dos investimentos acumulados	(5.879)	(1.391)	628	(6.642)	(1.356)	780	(7.218)
Correções por depreciação	(6.928)	(1.831)	363	(8.396)	262	841	(7.293)
	113.589	12.492	(8.221)	117.860	15.334	(9.061)	124.128

As adições em 2022 e 2021 dizem respeito à reclassificação de itens que foram registados em ativos não correntes detidos para venda no balanço. Trata-se de habitações destinadas a serem exploradas como imóveis para arrendamento.

O detalhe do valor contabilístico e do valor de avaliação dos ativos provenientes de execuções hipotecárias e de propriedades de investimento para venda, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, é o seguinte:

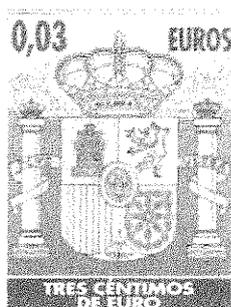
	31.12. 2022		31.12.2021	
	Valor líquido contabilístico	Valor de avaliação	Valor líquido contabilístico	Valor de avaliação
Investimentos imobiliários	124.128	186.857	117.860	174.925
Total	124.128	186.857	117.860	174.925

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 (3,2 milhões de euros em 31 de dezembro de 2021) e as despesas de exploração para todos os itens associados a essas propriedades ascendiam a 2.278 milhares de euros (4.354 milhares de euros em 31 de dezembro de 2021), dos quais 1.094 milhares euros relativos a amortizações e ajustamentos de avaliação (3.222 milhares euros em 31 de dezembro de 2021). 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.

17. IMOBILIZADO INTANGÍVEL



009231589

CLASE 8.ª

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

A repartição desta rubrica nos balanços em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é a seguinte:

Custo	31.12.20	Altas	Baixas	31.12.2021	Altas	Baixas	31.12.2022
Software	7.473	957	-	8.430	1.496	-	9.926
Total Bruto	7.473	957	-	8.430	1.496	-	9.926
Amortização Acumulada	31.12.20	Altas	Baixas	31.12.2021	Altas	Baixas	31.12.2022
Software	(5.421)	(545)	-	(5.966)	(1.886)	-	(7.851)
Total Amortização Acumulada	(5.421)	(545)	-	(5.966)	(1.885)	-	(7.851)
Total Líquido	2.052	411	-	2.464	(390)	-	2.074

O montante dos ativos totalmente amortizados totaliza 6.420 e 4.525 milhares de euros em 2022 e 2021, respetivamente.

18. ATIVOS E PASSIVOS POR IMPOSTOS

A repartição desta rubrica nos balanços a 31 de dezembro de 2022 e 2021 é a seguinte

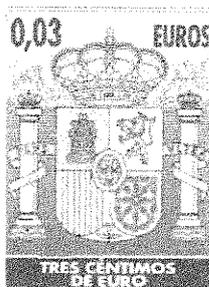
	Ativo 2022	Ativo 2021	Passivo 2022	Passivo 2021
Impostos correntes	18	18	1.446	1.106
Retenções na fonte	18	18	-	-
IRPF	-	-	803	833
IVA	-	-	303	73
Outros	-	-	340	200
Impostos diferidos	59.807	63.403	120.293	1.115
Por arrendamientos Por derivados	666	1.129	574	1.115
Por correcciones de valor por deterioro	-	5.502	119.719	-
	59.141	56.772	-	-

Como resultado da atual regulamentação do imposto sobre o rendimento colativo aplicável à Sociedade, em 2022 e 2021 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.

19. OUTROS ATIVOS E OUTROS PASSIVOS

A discriminação do saldo de "Outros ativos" e "Outros passivos" no balanço em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é a seguinte:

	Activo 2022	Activo 2021	Pasivo 2022	Pasivo 2021
Periodificaciones	5.100	5.055	30.370	29.988
Deudas con empresas del grupo	495	350	915	916
Otros conceptos	16.500	18.822	-	-
TOTAL	22.095	24.224	31.285	31.746

CLASE 8.^a

009231590

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

As outras rubricas incluem, entre outras, os pagamentos antecipados efetuados pela Empresa no âmbito das suas atividades em diversos domínios, como, por exemplo, os montantes pagos a empresas de gestão imobiliária para a gestão dos seus imóveis, os pagamentos efetuados a advogados no âmbito de litígios com os seus mutuários, bem como as transações com os seus fornecedores.

Informação sobre adiamentos de pagamentos efetuados a fornecedores - Terceira disposição adicional. "Dever de informação" da Lei n.º 15/2010, de 5 de julho

Em conformidade com as disposições da Lei 31/2014, de 3 de dezembro, que altera a Lei das Sociedades de Capital para melhorar o governo das sociedades, modifica 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), sobre a informação a incluir nas contas anuais relativamente ao prazo médio de pagamento a fornecedores em operações comerciais, a Entidade informa que:

	2022	2021
	Dias	Dias
Prazo médio de pagamento a fornecedores.	15	15
Rácio de operações pagas.	8237%	7815%
Rácio de transações pendentes de pagamento.	17,63%	21,85%
	Montante (milhares de euros)	Montante (milhares de euros)
Total de pagamentos efetuados.	67.801	64.004
Total de pagamentos pendentes.	14.516	17.892
Volume de faturas pagas dentro do prazo legal.	67.801	64.004
Número de faturas pagas dentro do prazo legal	7.231	6.525
Percentagem do volume de faturas pagas dentro do prazo legal em percentagem do volume total de faturas pagas (%)	100%	100%

Dadas as atividades em que a Sociedade está envolvida, a informação requerida para o prazo médio de pagamento corresponde basicamente a pagamentos pela prestação de serviços e fornecimentos diversos.

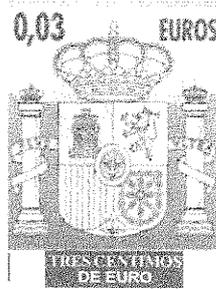
O prazo médio de pagamento a fornecedores indicado foi obtido considerando que a empresa tem estabelecido, em geral, os dias 10 e 25 de cada mês como datas fixas de pagamento a fornecedores.

20. PASSIVOS FINANCEIROS AO CUSTO AMORTIZADO

O detalhe em 31 de dezembro de 2022 e 2021, tudo em milhares de euros, é o seguinte



CLASE 8ª



009231591

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

	31.12.22	31.12.21
Depósitos de instituições de crédito	6.301.159	6.751.795
Locação temporária de ativos	669.806	513.591
Outros passivos financeiros	-	3.385
Ajustamentos de avaliação	18.472	426
Subtotal	6.989.437	7.269.197
Empréstimos e adiant a clientes - Ações emitidas	2.735.994	3.323.296
Empréstimos e adiantamentos a clientes	-	5.200
Passivos subordinados	187.302	141.220
Subtotal	2.923.296	3.469.716
Outros passivos financeiros	2.039	3.795
Subtotal	2.039	3.795
	9.914.772	10.742.708

A repartição dos passivos financeiros ao custo amortizado de acordo com a sua posição residual, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, é a seguinte:

	31.12.22	31.12.21
Até 1 mês	676.290	898.444
Entre 1 e 3 Meses	2.479.179	2.475.293
Entre 3 e 12 Meses	3.413.457	3.727.957
Entre 1 e 3 Anos	498.453	666.811
Entre 3 e 5 Anos	359.827	436.781
Mais de 5 Anos	2.487.566	2.537.422
Total	9.914.772	10.742.708

No exercício de 2022, as taxas de juro dos passivos financeiros em dívida variaram entre -0,5% e 3,38%.

No exercício de 2021, as taxas de juro dos passivos financeiros em dívida variaram entre 1,812% e -0,125%.

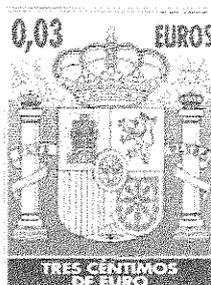
A rubrica "Crédito a clientes - ações emitidas", no valor de 2.735.994 e 3.323.296 milhares de euros em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respetivamente, inclui 4.557.536 e 4.712.597 milhares de euros, respetivamente, em 31 de dezembro de 2022 e 2021. O montante de 4.557.536 e 4.712.597 milhares de euros, respetivamente, corresponde à contrapartida das titularizações posteriores a 1 de janeiro de 2004, para as quais não foi transferido qualquer risco significativo e que, por conseguinte, não foram retiradas do ativo do balanço em anexo (ver nota 2). Este montante é apresentado líquido das obrigações emitidas pelos fundos de titularização que foram adquiridas pelo Grupo por um valor agregado de 1.821.542 e 1.389.301 milhares de euros em 31 de dezembro de 2022 e 2021, respetivamente.

Durante os exercícios de 2022 e 2021, a empresa não efetuou qualquer recompra de instrumentos de dívida titularizados UCI 10-17 em 31 de dezembro de 2022 (0 mil euros em 31 de dezembro de 2021) 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, com o objetivo de permitir que outros participantes no mercado façam ofertas de compra a um preço que considerem adequado.

Tanto em 2022 como em 2021 não se verificaram vendas de obrigações dos fundos, exceto aquando da colocação das emissões Beiem 11, Prado VIII, IX e X.



CLASE 8ª



009231592

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Em 30 de setembro de 2014 a empresa-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 4,557% em 2022 (2,477% em 2021).

Em 31 de julho de 2018, após obtenção da respetiva autorização do Banco de Espanha, a empresa-mãe UCI S.A. concedeu um novo empréstimo subordinado à Empresa no montante de 80.000 milhares de euros, com maturidade em 30 de setembro de 2024, a uma taxa de juro variável de 4,557% em 2022 (2,477% em 2021).

Em 24 de março de 2022, após obtenção da correspondente autorização do Banco de Espanha, a empresa-mãe UCI S.A. concedeu um novo empréstimo subordinado à Empresa no montante de 45.000 milhares de euros, com vencimento em 30 de março de 2032 e com uma taxa de juro variável de 4,3030%.

21. OUTROS ATIVOS E PASSIVOS FINANCEIROS

Ativos financeiros não negociados já obrigatoriamente mensurados pelo justo valor através dos lucros ou prejuízos

O saldo da rubrica no balanço em anexo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 contém a comissão variável acumulada por cada Fundo de Titularização como resultado operacional desse Fundo, calculada como a diferença entre receitas e despesas, de acordo com o princípio da especialização dos exercícios, em conformidade com as normas contabilísticas aplicáveis à Entidade no seu balanço.

A incorporação da comissão variável vencida e não paga por cada um dos Fundos de Titularização é registada com base no justo valor dos fluxos de caixa esperados desta comissão variável. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2022, existe um ativo de 132,1 milhões de euros (313,6 milhões de euros em 31 de dezembro de 2021) relativo à comissão variável a pagar por todos os fundos de titularização cujos ativos foram incluídos no balanço, uma vez que os riscos e benefícios destes ativos não foram substancialmente transferidos.

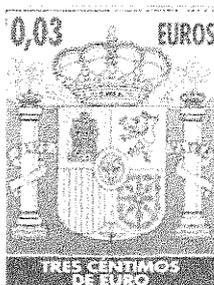
De acordo com a Regra 22 da Circular 4/2017, uma vez que este ativo não consiste na cobrança de fluxos contratuais pré-determinados numa data específica, mas antes a sua cobrança depende da liquidez e do resultado remanescente do veículo, é registado ao justo valor, com base nos fluxos de caixa futuros que irá receber.

Tendo por base os critérios de prudência (critérios contemplados na Circular 4/2017, que a UCI aplica na íntegra a toda a carteira de ativos do seu balanço), aplicados aos ativos executados ou recebidos em dação em pagamento incluídos nos fundos de titularização, bem como a evolução futura esperada destes ativos, os administradores estimam que este montante seja recuperado nos próximos anos.

Ativos e passivos financeiros detidos para negociação

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 2022 e 2021 é a seguinte:

Milhares de Euros	2022		2021	
	Ativos	Passivos	Ativos	Passivos
Negociação de derivados	5.871	17.939	5.954	20.806
	5.871	17.939	5.954	20.806



009231593

CLASE 8ª

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Os derivados de negociação reconhecidos na presente nota foram celebrados entre a Sociedade e os seus acionistas ("Back-to-Back Swap and Fee Transaction") e estão associados ao contrato celebrado entre os fundos RMBS PRADO VI, VII, IX e X e os accionistas ("Front Transaction").

O back-to-back swap e a fee transaction foram considerados como derivados de negociação antes da sua designação como derivados de cobertura de justo valor, que teve lugar a 1 de janeiro de 2022. Esta alteração visa eliminar a volatilidade que este instrumento poderia gerar do ponto de vista contabilístico.

Da mesma forma, o tratamento contabilístico da transação Front também foi modificado e, desde 1 de janeiro de 2022, é considerado como um derivado de cobertura de fluxos de caixa (nota 25).

Deste modo, os contratos de swap celebrados entre a Sociedade e os seus acionistas invertem os termos do swap acordado entre a RMBS PRADO VI, VII, IX e X com estes acionistas, de modo que a consideração conjunta dos dois derivados assegura uma posição neutra do Grupo UCI face às variações das taxas de juro. Nomeadamente, o pagador da taxa fixa no primeiro swap torna-se o pagador da taxa variável no segundo swap. Este facto elimina a necessidade de as duas partes se pagarem mutuamente, uma vez que cada uma deve à outra o mesmo montante (ajustado por uma margem comercial).

A repartição por moeda, maturidade e montante nominal das rubricas de derivados de negociação nos balanços em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é a seguinte:

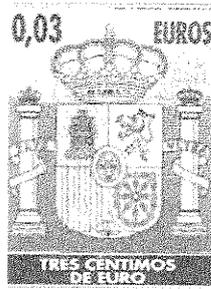
Em milhares de Euros	2022		2021	
	Ativos	Passivos	Ativos	Passivos
Por moeda:				
Em Euros	5.871	17.939	5.954	20.806
	5.871	17.939	5.954	20.806

A repartição do saldo dos derivados de negociação ativos e passivos em 31 de dezembro de 2022 é a seguinte:

Em milhares de euros	Valor Nominal	2022 Justo valor	
		Activo	Passivo
Otras operaciones sobre tipos de interés:			
Derivados de negociação	628.791	5.871	17.939

A repartição do saldo dos ativos e passivos dos derivados de negociação em 31 de dezembro de 2021 era a seguinte:

Em milhares de euros	Valor Nominal	2021 Justo valor	
		Activo	Passivo
Otras operaciones sobre tipos de interés:			
Derivados de negociación	911.045	5.954	20.806



009231594

CLASE 8ª

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

22. DERIVADOS - CONTABILIDADE DE COBERTURAS

Os montantes reconhecidos neste capítulo do balanço em anexo correspondem ao justo valor dos instrumentos financeiros derivados classificados de acordo com as suas coberturas nas seguintes categorias:

Cobertura de fluxos de caixa: cobrem a exposição à variação dos fluxos de caixa associados a um ativo, passivo ou transação prevista altamente provável. Estas coberturas abrangem emissões a taxa variável em divisas, emissões a taxa fixa em divisas não locais, financiamentos interbancários a taxa variável e ativos a taxa variável (obrigações, empréstimos comerciais, hipotecas, etc.).

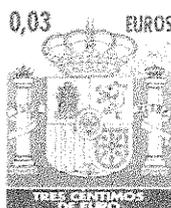
Coberturas de justo valor: cobrem a exposição a variações do justo valor de ativos ou passivos atribuíveis a um risco identificado e coberto. Estas coberturas cobrem o risco de taxa de juro dos ativos ou passivos (obrigações, empréstimos, letras, emissões, depósitos, etc.) com cupões ou taxas de juro fixas, participações em entidades, emissões em divisas e depósitos ou outros passivos com taxas fixas.

O detalhe dos derivados de cobertura por tipo de cobertura, o risco que cobrem e os produtos mais relevantes a 31 de dezembro de 2022 e 2021 é apresentado no quadro seguinte:

Conceito	Nacional		Justo valor (ativo)		Justo valor (Passivo)	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Por tipo de cobertura						
Coberturas de justo valor	932.714	-	-	-	117.639	-
Coberturas de fluxos de caixa	4.531.530	5.366.540	401.942	25	-	19.475
Total	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475
Por tipos de mercado						
Mercados não organizados	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475
Total	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475
Por tipo de produto						
Transações a prazo						
Permutas	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475
Opções						
Outros produtos						
Total	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475
Por contraparte						
Entidades de crédito - Residentes	2.597.962	2.455.290	223.900	25	91.646	4.365
Entidades de crédito - Não residentes	2.866.282	2.911.250	178.042	-	25.993	15.110
Restantes						
Total	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475
Para o período restante						
Até 1 ano	1.978.650	2.211.435	16.590	-	809	2.311
Mais de 1 ano e até 5 anos	1.390.190	1.462.675	127.814	-	-	2.339



CLASE 8ª



009231595

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

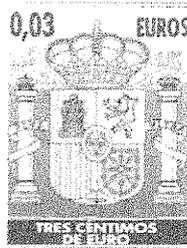
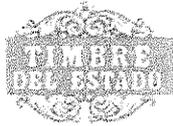
Mais de 5 anos	2.095.404	1.692.430	257.538	25	116.830	14.825
Total	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475
Por tipo de risco coberto						
Risco de taxa de juro	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475
Risco cambial						
Crédito						
Total	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475
Por tipo de rubrica abrangida						
Ativos financeiros ao custo amortizado (créditos)	4.531.530	5.366.540	401.942	25	-	19.475
Passivos financeiros ao custo amortizado (ações emitidas)	932.714	-	-	-	117.639	-
Total	5.464.244	5.366.540	401.942	25	117.639	19.475

O valor nominal dos contratos de derivados de cobertura de ativos e passivos não representa o risco assumido pela Entidade, 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 de 2022 e 2021 é o seguinte:

31.12.2022				
Conceito	Resultado sobre o instrumento de cobertura		Resultado em instrumento coberto	
	Benefício	Perda	Benefício	Perda
Swaps		34.297	32.830	
Outros produtos				
Total		34.297	32.830	
31.12.2021				
Conceito	Resultado em instrumento de cobertura		Resultado em instrumento coberto	
	Benefício	Perda	Benefício	Perda
Swaps		37.362	17.516	
Outros produtos				
Total		37.362	17.516	

O montante reconhecido na demonstração de receitas e gastos reconhecidos refere-se principalmente a alterações no valor das coberturas de fluxo de caixa



009231596

TT

CLASE 8.^a

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

23. PROVISÕES

Composição

O saldo de "Outras provisões" na rubrica "Provisões" é o seguinte

	Milhares de Euros	
	2022	2021
Provisões para impostos e outras contingências legais	9.306	5.929
Provisões diversas	6.941	5.817
	16.247	11.746

Esta rubrica inclui provisões para questões jurídicas, que foram estimadas através da aplicação de procedimentos de cálculo prudentes e coerentes com as condições de incerteza inerentes às obrigações que cobrem.

O setor financeiro tem estado exposto, ao longo dos anos, a múltiplos incidentes judiciais (a título de exemplo e não limitativo): reclamações extrajudiciais e/ou judiciais massivas de "cláusulas-tipo" (extensíveis também a "acordos/negociações transacionais" e créditos anulados); despesas de formalização de créditos hipotecários; IRPH; e "valores pagos pelos adquirentes na aquisição de habitação" (Lei 57/68); entre outros incidentes diversos. Por isso, a Sociedade considerou provisionar valores relativos a alguns desses casos, com base em processos abertos no valor de 9.306 milhares de euros em 2022 (5.929 milhares de euros em 2021). Especificamente, é feita uma estimativa prospetiva com base numa análise das perdas incorridas em processos encerrados com casos semelhantes, abrangendo tanto o pedido principal da reclamação existente ou possíveis reclamações futuras, como as possíveis despesas legais que possam existir. São apresentados em seguida os seguintes elementos informacionais qualitativos relativos ao enquadramento jurídico destas questões.

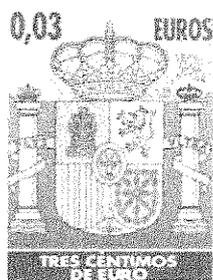
Atualmente, as despesas hipotecárias representam a maioria das reclamações extrajudiciais e/ou judiciais apresentadas pelos clientes às instituições financeiras. Em 16 de julho de 2020, o TJUE publicou um acórdão no qual se pronunciou sobre as despesas de constituição e de anulação de créditos hipotecários celebrados com consumidores, a comissão de arranjo, o prazo de prescrição e as despesas decorrentes de processos de anulação de cláusulas abusivas, em conformidade com o acima exposto, determinando que, se for caso disso, serão os juízes nacionais que deverão pronunciar-se, analisando caso a caso a legislação aplicável, sobre a nulidade da cláusula e a restituição dos montantes, se for caso disso

Sobre o caso relativo à taxa de referência do IRPH, em 3 de março de 2020, o TJUE decidiu, nomeadamente, que cabe aos tribunais nacionais verificar, caso a caso, se o contrato estabelece de forma transparente o método de cálculo da taxa de referência do crédito hipotecário (doravante "IRPH"), de modo a permitir ao consumidor avaliar as consequências económicas do contrato e, por outro lado, se o contrato cumpre todas as obrigações previstas na legislação nacional. Tendo em conta que os juízes nacionais deverão analisar, caso a caso, se foram fornecidas informações transparentes e suficientes, se um consumidor "atento e avisado" estaria consciente das implicações do IRPH e se existia um desequilíbrio entre as partes no que diz respeito ao carácter abusivo da cláusula.

Além disso, na rubrica "Provisões diversas" são registados diferentes conceitos ligados à recuperabilidade de certas operações que foram abrangidas pela lei sobre a regulação do sobre-endividamento das pessoas singulares (3869/2010), relativas a empréstimos originados na extinta sucursal da UCI, na Grécia.



CLASE 8ª



009231597

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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 2022 e 2021 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 2022 e 2021 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.

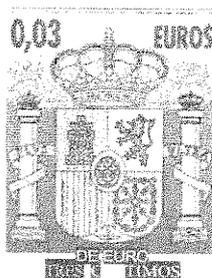
As razões para as diferenças entre o justo valor e o valor contabilístico dos instrumentos financeiros são as seguintes:

- 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.

- Para instrumentos emitidos a uma taxa variável, o justo valor pode diferir do montante escriturado 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.



CLASE 8ª



009231598

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

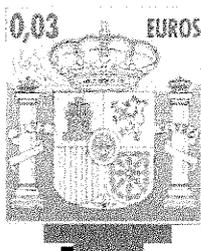
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

	Valor contabilístico	Justo valor	Milhares de euros			Técnicas de avaliação
			2022			
			NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3	
Ativos financeiros						
Caixa, saldos de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem	68.003	68.003	-	68.003	-	
Ativos financeiros detidos para serem utilizados na negociação	5.871	5.871	-	5.871	-	
Ativos financeiros detidos para negociação	132.121	132.121	-	-	132.121	
Ativos financeiros ao custo amortizado - Títulos de crédito	146.116	146.116	146.116	-	-	
- Empréstimos e adiantamentos	10.107.645	10.166.953	-	10.166.953	-	
Derivados de cobertura	401.942	401.942	-	401.942	-	
Passivos financeiros						
Passivos financeiros detidos para negociação	17.939	17.939	-	17.939	-	
Passivos financeiros ao custo amortizado	9.914.772	9.909.608	-	9.909.608	-	
Derivados de cobertura	117.639	117.639	-	117.639	-	

	Valor contabilístico	Justo valor	Milhares de Euros			Técnicas de avaliação
			2021			
			NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3	
Ativos financeiros						
Caixa, saldos de caixa em bancos centrais e outros depósitos à vista	110.447	110.447	-	110.447	-	
Ativos financeiros detidos para negociação	5.954	5.954	-	5.954	-	
Ativos financeiros não transacionáveis obrigatoriamente mensurados ao justo valor através dos lucros ou prejuízos	313.648	313.648	-	-	313.648	
Ativos financeiros ao custo amortizado - Títulos de crédito	-	-	-	-	-	
- 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 ao custo amortizado	10.742.708	10.875.164	-	10.875.164	-	
Derivados de cobertura	19.475	19.475	-	19.475	-	



009231599



CLASE 8.ª

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Os instrumentos financeiros ao justo valor e determinados por cotações publicadas em mercados ativos (Nível 1) compreendem dívida pública, dívida privada, derivados negociados em mercados organizados, ativos titularizados, ações, posições curtas e obrigações emitidas.

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 2022 e 2021 é a seguinte:

Em milhares de euros	2022	2021
Coberturas de fluxos de caixa	279.346	(12.837)
	279.246	(12.837)

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 2022 e 2021 é o seguinte:

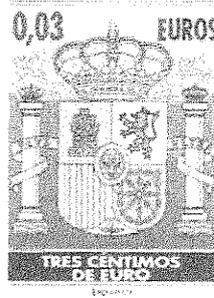
Em milhares de euros	2022	2021
Saldo no início do ano	(12.837)	(73.935)
Adições líquidas		
Variações de valor	292.183	61.098
	239.387	(12.837)

29. FUNDOS PRÓPRIOS

O capital subscrito em 31 de dezembro de 2022 é representado por 1.295.967 ações totalmente subscritas e realizadas com um valor nominal de 66 euros cada. O capital subscrito em 31 de dezembro de 2021 consistia em 795.967 ações totalmente subscritas e realizadas com um valor nominal de 66 euros cada.

Em 4 de março de 2022, 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 33.000.000 euros, através da emissão de 500.000 novas ações com um valor nominal de 66 euros cada, numeradas sequencialmente de 795.967 à 1.295.967 inclusive, que foram criadas com um prémio total de emissão de 289.000.000 euros para o novo conjunto de novas ações emitidas. Como tal, o capital subscrito em 31 de dezembro de 2022 era representado por 1.295.967 ações totalmente subscritas e realizadas com um valor nominal de 66 euros cada.

Em 22 de dezembro de 2021, com o objetivo de reforçar os recursos próprios da Sociedade e, em particular, os seus fundos próprios ordinários de nível 1 a nível individual, o acionista (económico) decidiu aumentar o capital social no montante de 6.681.840 euros, mediante a emissão de 101.681.840 euros, mediante a emissão de 101.240 novas ações com o valor nominal de 66 euros cada, numeradas sequencialmente de 694.728 a 795.967 inclusive, as quais foram criadas com um prémio de emissão total de 53.318.160 euros para o novo conjunto de novas ações emitidas. Como resultado, 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.



009231600

CLASE 8.^a

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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 exceda 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 2022 e 2021.

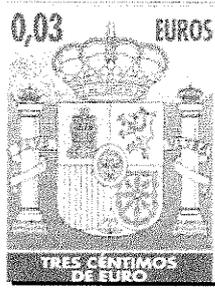
30. SALDOS E TRANSAÇÕES COM EMPRESAS DO GRUPO E AFINS

Os saldos e transações mais significativos com o Grupo e Sociedades relacionadas em 31 de dezembro de 2022 e 2021 são os seguintes:

	31.12.22	31.12.21
<u>Numerário, saldos em numerário nos bancos centrais e outros dep à ordem</u>		
Santander	39.727	66.676
BNP Paribas	23.585	3.872
<u>Ativos Financeiros ao custo amortizado- outros devedores a prazo</u>		
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.		
Retama Real Estate S.A.	17.035	19.188
UCISA		
Depósito subordinado Prado 11-X	51.653	6.242
<u>Ativos Financeiros ao justo valor</u>		
Fundos de Titularização de Créditos	132.121	313.644
<u>Derivados de cobertura de fluxos</u>		
Santander	222.320	
BNP Paribas	176.746	
<u>Ajustamentos de avaliação de derivados</u>		
Santander	1.295	25
BNP Paribas	1.580	
<u>Saldos outros ativos</u>		
Retama Real Estate S.A.	450	195
UGI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.	45	44
UGI, SA - Crédito fiscal		
<u>Saldos outros passivos</u>		
U.C.I., S.A. por prestaciones de servicios	915	916
Retama Real Estate S.A.		
Retama Real Estate (adiantamento a clientes)		
Debito fiscal com UCI, S.A.		842



CLASE 8ª



009231601

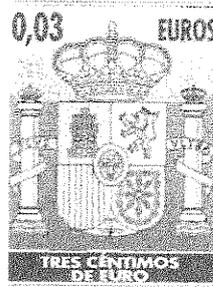
UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

U.C.I., S.A. (ajustes por periodificação)		1.220
<u>Passivos financeiros detidos para negociação</u>		
BNP Paribas	4.302	4.302
Santander	13.636	13.636
<u>Passivos financeiros ao custo amortizado</u>		
BNP Paribas	3.502.718	3.345.237
Santander	2.939.960	3.406.984
Depósitos de tesouraria UCI, S.A.		5.200
Passivos subordinados UCI, S.A.	185.000	140.000
<u>Derivados de cobertura de justo valor</u>		
BNP Paribas	25.993	
Santander	91.646	
<u>Despesas financeiras - empréstimos</u>		
BNP Paribas-prestamos	18.593	3.570
Santander- prestamos	18.987	2.471
UCI, SA		16
Retama Real Estate, S.A.		6
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.		1
Deuda Subordinada UCI SA	5.076	3.531
<u>Servicios externos</u>		
Retama Real Estate, SA	6.201	5.777
UCI LMS	3.015	2.675
<u>Outros proveitos de exploración</u>		
Retama Real Estate, S.A.	83	73
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.	1	8
UCI, LMS	100	110
	31.12.22	31.12.21
<u>Resultado financeiro líquido - instrumentos financeiros</u>		
Gastos swaps Santander		10.022
Gastos swaps BNP Paribas	2.533	9.824
Gastos swaps Prado I-IX	1.467	474
Receitas swaps Santander	1.939	
<u>Proveitos financeiros a custo amortizado</u>		
Santander		44
BNP Paribas		77
Deposito subordinado Prado II-VII	787	900



CLASE 8ª



009231602

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

31. SITUACIÓN FISCAL

Os exercícios financeiros da Sociedade estão abertos à inspeção desde 2019 para todos os impostos que lhe são aplicáveis, com exceção do imposto sobre o rendimento coletivo, que está aberto desde 2018.

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.

O Grupo UGI liquida o IRC relativo aos anos de 2022 e 2021 em base consolidada, de acordo com a Portaria de 3 de outubro de 1992, sem incorporar as seguintes empresas: ComprarCasa, Rede de Servicios Inmobiliarios, S.A., UGI Holding Ltda, Companhia Promotora UGI e UCI-Mediagao de Seguros Unipessoal Lda, sendo as empresas do grupo de consolidacao fiscal: Unión de Greditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Credito, Retama Real Estate, S.A.U. e UGI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.U..

O cálculo da taxa a pagar é o seguinte:

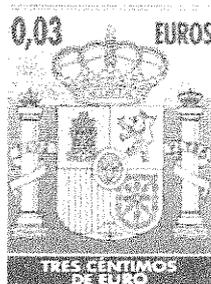
	31.12.22	31.12.21
Resultado contabilístico antes de impostos	(53.918)	51.160
Alteração contabilística de critérios (**)	-	(39.756)
Ajustamento para ajustamento de conversão de moeda dupla	(5.613)	(5.242)
Diferenças temporárias	4.509	(6.104)
Diferenças permanentes Outros	1.500	2.850
	(43)	(101)
Base tributável anterior	(53.565)	2.807
Base tributável não ativada e não avaliada	-	-
Matéria coletável Imposto a pagar	(53.565)	2.807
Compensação Diferenças temporárias (25%)	-	842
Otros	-	-
	-	-
Quota a pagar / (-) BI negativa	-	842

(**) Ajustamentos decorrentes da reexpressão das contas.



009231603

CLASE 8.ª



UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

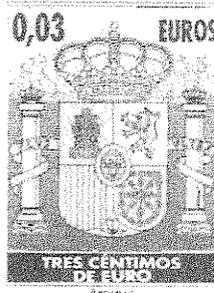
O cálculo da despesa fiscal é o seguinte:

	31.12.22	31.12.21
Resultado contabilístico antes de impostos	(53.918)	51.160
Diferenças permanentes	1.500	2.850
Ajustamento para evitar a dupla tributação	(5.613)	(5.242)
Total	(58.031)	48.768
Despesas fiscais	(2.447)	14.630
Despesas fiscais Portugal	1.300	1.250
IS anos anteriores	25	892
Gasto por impuesto	(1.122)	16.772

A Sociedade-mãe do Grupo Fiscal capitalizou os prejuízos fiscais incorridos em anos anteriores, uma vez que o seu Plano de Atividades prevê lucros a curto e médio prazo após um período de provisões significativas na carteira de crédito e de imóveis. No entanto, as perdas fiscais negativas geradas em 2022 não foram capitalizadas.

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 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 119.719 milhares de euros em 31 de dezembro de 2022 (ativos por impostos diferidos de 6.617 milhares de euros em 31 de dezembro de 2021), bem como os resultantes de afetações a provisões por imparidade de crédito não dedutível, de natureza monetizável.



009231604

CLASE 8.^a**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

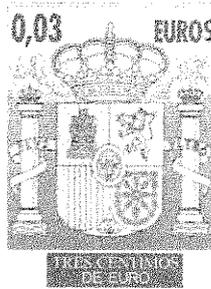
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Os detalhes dos ativos e passivos por impostos diferidos, excluindo o efeito fiscal da avaliação dos derivados de cobertura, em 31 de dezembro de 2022 e 2021 e o seu movimento são os seguintes:

	2021	Altas	Baixas	Ajustamentos	2022
Dotação para a provisão por imparidade de créditos não dedutíveis monetizáveis	45.751	2.216	-	-	47.967
Provisão para contingências	-	-	-	-	-
Efeitos da adoção da Circular 4/2019	-	-	-	-	-
Provisão para imparidade de empréstimos dedutíveis não monetizáveis	8.502	484	-	-	8.986
Imparidade não dedutível sobre propriedade de investimento	2.519	-	(331)	-	2.188
Outros Ativos (IFRS 16)	1.129	-	(463)	-	666
Outras passivos (IFRS 16)	(1.115)	-	541	-	(574)
Efeito fiscal da atualização (Nota 2.1)	-	-	-	-	-
Créditos fiscais	-	-	-	-	-
	56.786	2.700	(253)	-	59.233

Os pormenores dos ativos e passivos por impostos diferidos, excluindo o efeito fiscal da valorização dos derivados de cobertura, em 31 de dezembro de 2021 e 2020 e o seu movimento são os seguintes:

	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



009231605

CLASE 8.^a

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

A repartição das despesas do imposto sobre o rendimento das sociedades para 2022 e 2021 é a seguinte:

	Milhares de euros	
	2022	2021
Imposto corrente	1.325	842
Imposto diferido	(2.447)	15.038
Despesa fiscal total	(1.122)	15.880

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	
	2022	2021
Créditos (débitos) líquidos ao capital próprio:		
Valorização de derivados de cobertura de fluxo de caixa	(125.221)	(26.185)

32. COMPROMISSOS CONTINGENTES

Os compromissos contingentes compreendem os compromissos irrevogáveis que podem levar ao reconhecimento de ativos financeiros.

A repartição desta rubrica em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é a seguinte:

	31.12.22	31.12.21
Compromissos de empréstimos concedidos	39.462	30.884
<i>Dos quais duvidosos</i>	40	40
Outros compromissos concedidos	2.043	2.382
	41.506	33.267

A secção dos compromissos de empréstimos concedidos regista os compromissos firmes de concessão de crédito em determinadas condições e prazos.

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 demonstração de resultados para os anos findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 são os seguintes:



CLASE 8ª



009231606

A
T

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Ativos financeiros ao custo amortizado	185.681	172.132
Derivados - contabilidade de coberturas, risco de taxa de juro	32.830	17.516
Outros ativos	524	203
	<u>219.035</u>	<u>189.851</u>

O saldo da rubrica "Ativos financeiros ao custo amortizado" na rubrica "Juros e proveitos equiparados" é o seguinte:

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Ativos financeiros ao custo amortizado		
Títulos de dívida	178	
Empréstimos e adiantamentos a clientes	<u>185.503</u>	<u>172.132</u>
	<u>185.681</u>	<u>172.132</u>
<i>Dos quais: juros de exposições em stage 3</i>	49.214	56.534

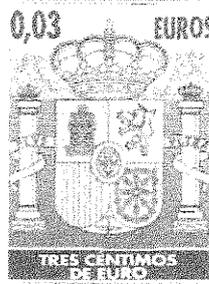
34. DESPESAS COM JUROS

Os detalhes desta rubrica na demonstração de resultados para os anos findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 são os seguintes:

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Passivos financeiros ao custo amortizado	63.754	15.283
Derivados – contabilidade de coberturas, risco de taxa de juro	34.297	37.362
Outros gastos financeiros	1.174	91
	<u>99.225</u>	<u>52.736</u>

O saldo de "Passivos financeiros ao custo amortizado" na rubrica "Juros e encargos financeiros" é o seguinte:

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Passivos financeiros ao custo amortizado		
Depósitos de instituições de crédito	58.679	10.805
Passivos Subordinados	<u>5.076</u>	<u>4.478</u>
	<u>63.754</u>	<u>15.283</u>



009231607

CLASE 8ª

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, 5.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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 desta conta é a seguinte:

	Milhares de Euros	
	2022	2021
Comercialização de produtos financeiros não bancários	11.304	11.062
Outras comissões	1.168	1.358
	12.472	12.420

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 da Sociedade 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 desta conta é a seguinte:

	Milhares de Euros	
	2022	2021
Comissões atribuídas a terceiros	1.814	2.189
Outras comissões	2.463	3.463
	4.277	5.652

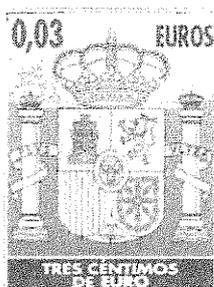
As comissões pagas provenientes de operações com entidades do Grupo são divulgadas na Nota 30.

Outras comissões incluem principalmente taxas e comissões bancárias.

37. CUSTOS COM O PESSOAL

A repartição do saldo desta rubrica na demonstração de resultados que a acompanha é a seguinte:

	31.12.22	31.12.21
Salários e vencimentos	24.358	24.415
Cargas sociales	7.769	7.444
	32.127	31.860



009231608

CLASE 8ª

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

O número de colaboradores da Sociedade em 31 de dezembro de 2022 e 2021, distribuídos por categoria profissional, é o seguinte:

	31.12.22	31.12.21
Direção e liderança	54	54
Técnicos e gestores especializados	118	112
Técnicos e Administrativo	447	444

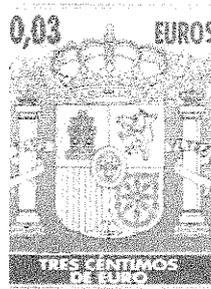
O número médio de colaboradores da Sociedade, por categoria e género, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, era o seguinte:

	31.12.22			31.12.21		
	Homens	Mulheres	Total	Homens	Mulheres	Total
<i>Técnicos e Administrativos</i>						
A	103	188	290	103	187	290
B	29	53	82	30	50	80
C	34	40	74	34	49	83
<i>Quadros e técnicos especializados</i>						
A	8	6	14	9	6	15
B	1	0	1	1	0	1
C	47	54	100	46	55	101
<i>Administração e Direção</i>						
A	18	5	23	18	5	23
B	23	5	28	22	5	27
C	1	2	3	1	2	3
Outros						
	263	352	615	264	357	621

O número de colaboradores da Sociedade, distribuído por categoria e género, em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é semelhante ao anteriormente apresentado, uma vez que não existem variações relevantes no que diz respeito ao número de colaboradores do ano anterior.

O número médio de colaboradores com uma deficiência superior ou igual a 33% foi de 6 (3 homens e 3 mulheres) (4 (2 homens e 2 mulheres) em 2021) e está distribuído da seguinte forma:

	31.12.22			31.12.21		
	Homens	Mulheres	Total	Homens	Mulheres	Total
Técnicos e administrativos						
A	1	1	2	1	1	2
B	-	-	-	-	-	-
C	2	2	4	1	1	2



009231609

CLASE 8.^a

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

3	3	6	2	2	4
---	---	---	---	---	---

38. OUTROS GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

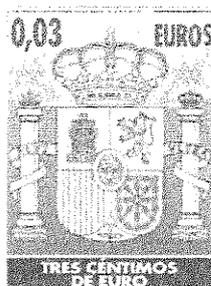
A repartição do saldo desta rubrica na demonstração de resultados que a acompanham é a seguinte:

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
Rendas e alugueres	3.600	2.553
Despesas imobiliárias	3.198	4.556
Informática	2.569	3.389
Publicidade e Propaganda	3.614	3.195
Honorários judiciais e honorários de advogados	27.200	15.258
Despesas de viagem	532	323
Prémios de seguro	535	496
Serviços administrativos subcontratados	1.382	1.326
Auditoria e consultoria	3.201	3.436
Taxas e multas	1.347	7.522
Outros gastos	3.683	6.652
	<u>50.861</u>	<u>48.706</u>

Durante os exercícios financeiros de 2022 e 2021, a rubrica "Outras Despesas" inclui despesas com material e economato.



CLASE 8ª



009231610

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL.

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

A Union de Creditos Inmobiliarios, SA, EFC, aplicou no exercício de 2022 o referencial de relato financeiro estabelecido pelas Normas Internacionais de Relato Financeiro adotadas pela UE.

Até ao exercício de 2019, em conformidade com a regulamentação aplicável a todos os Estabelecimentos de Crédito Financeiro, a Sociedade aplicou os critérios estabelecidos na Circular 4/2004 para as suas contas empresariais.

No exercício de 2020, a Union de Creditos Inmobiliarios EFC, tal como o resto dos Estabelecimentos Financeiros de Crédito espanhóis, começou a aplicar a Circular 4/2019 do Banco de Espanha, que inclui os mesmos critérios contabilísticos que as instituições de crédito espanholas têm vindo a aplicar desde 2018, em aplicação da Circular 4/2017, que transferiu para Espanha o quadro contabilístico europeu constituído pelas Normas Internacionais de Relato Financeiro adotadas na União Europeia (NIIF-UE).

1. Envolvente económica

O ano de 2022 foi marcado pela normalização gradual das condições sanitárias e sociais após a crise da Covid-19. O FMI prevê que a economia mundial cresça +2,9% em 2022, metade do crescimento registado em 2021, mas isso vem compensar o forte declínio de 4,4% registado em 2020. O crescimento económico médio em 2022 está em linha com a média dos cinco anos anteriores à COVID-19, que foi de 3,0%. A área do euro registou um crescimento de 1,9% de acordo com as estimativas do Eurostat, inferior aos 4,8% em 2021, mas mais dinâmico do que os 1,0% em 2021.

Nos mercados onde a UCI, EFC opera, a tendência tem sido semelhante: crescimento inferior ao de 2021, mas em linha ou acima da tendência pré-2020. Com crescimentos de 2,7% e 3,1%, Espanha e Portugal lideraram o crescimento da UEM, ultrapassando em 2022 os níveis de atividade atingidos em 2019. A Grécia já se encontrava nesta situação desde o final de 2021, embora o seu crescimento em 2022 tenha sido mais fraco (+1,4%).

A maior ameaça macroeconómica, que já estava presente no final de 2021, foi o índice de preços no consumidor da área do euro, que passou de negativo em 2020 para um aumento de 5,0% no final de 2021 e de 9,2% em dezembro de 2022. As restrições geradas pela crise sanitária da Covid-19 enfraqueceram as redes de abastecimento da economia globalizada, provocando um pico de inflação. A invasão da Ucrânia em fevereiro de 2022, com o seu impacto ascendente nos preços das matérias-primas e dos produtos agrícolas, reforçou a pressão inflacionista.

O IPC espanhol, que foi superior ao do conjunto da UEM em 2021 (+6,6%), caiu ligeiramente em 2022, permanecendo abaixo da média (+5,5%), tal como o da Grécia, ao contrário do das grandes economias da zona euro (Alemanha, França e Itália).

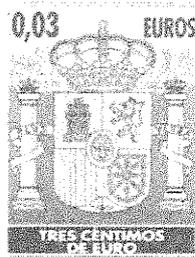
Esta pressão inflacionista sobre o núcleo da zona euro, também presente nas outras economias ocidentais (EUA, Reino Unido, até mesmo o Japão), resultou numa generalização de políticas monetárias mais restritivas em todo o mundo: as taxas de juro do euro subiram espetacularmente: a Euribor a 12 meses, a principal referência variável do mercado hipotecário espanhol, ainda negativa em março de 2022, terminou o ano em 3,018%.

O mercado imobiliário residencial espanhol, por outro lado, manteve durante 2022 o dinamismo de 2021: os preços cresceram 3,2% até o 4º trimestre de 2022, de acordo com o índice DG Habitação do MITMA, consolidando o aumento de 4,4% de 2021.

Em termos de volume, o mercado imobiliário manteve a sua tendência ascendente, com vendas 7% acima do nível de 2021 por unidades, e 26% superior em relação a 2019.

2. Atividade comercial Empréstimos a clientes

O exercício de 2022 confirmou a tendência para uma maior normalidade social nos países em que a UCI está presente. O grupo procurou constantemente a melhor adaptação possível ao contexto de trabalho e às evoluções sucessivas,



009231611

CLASE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

mantendo o bem-estar e a satisfação dos seus colaboradores como uma prioridade: a UCI confirmou pelo terceiro ano consecutivo em 2022 a valiosa certificação Great Place to Work, obtida pela primeira vez em junho de 2020, com níveis de adesão ainda mais elevados do que nos dois anos anteriores. Os elevados níveis de qualidade de serviço percecionados pelos nossos clientes também se mantiveram, com classificações superiores a 9,5 em 10 no Ekomi e superiores a 4,5 em 5 no Google.

O quadro financeiro foi marcado pela subida contínua das taxas de juro ao longo do ano. Este processo dividiu, de facto, a atividade em dois períodos, por um lado até ao final do verão e, por outro, nos últimos quatro meses do ano.

Durante os primeiros oito meses de 2022, a atividade comercial foi muito dinâmica: os 656 milhões de empréstimos assinados no período representaram um aumento de 15% em relação ao período equivalente em 2021, tanto em Espanha (+10%) como em Portugal (+34%). A subida das taxas de juro de médio e longo prazo obrigou a uma revisão em alta dos preços, o que resultou num abrandamento da concessão de empréstimos: os 183 milhões de empréstimos assinados nos últimos quatro meses do ano foram 43% inferiores aos registados no mesmo período de 2021.

A produção acumulada de novos empréstimos pela Sociedade em 2022 acabou por ascender a 839 milhões de euros, 14% abaixo dos 892 milhões de euros assinados em 2021. Com 201 milhões, Portugal cresceu 9%, enquanto Espanha, com 637 milhões, registou um declínio de 10%.

Os eixos estratégicos da oferta comercial da UCI em Espanha foram mantidos em 2022, com destaque para a estratégia de crédito responsável e sustentabilidade, que em termos financeiros encontrou a sua tradução no elevado peso da produção a taxa fixa ou mista com um primeiro período longo de taxa fixa: 80%, após os níveis de 79% e 81% em 2021 e 2020.

Tanto em Espanha como em Portugal, a proporção de consultores financeiros na atividade comercial continuou a ser maioritária: 73% em 2020, 83% em 2021 e 91% em 2022 (90% em Espanha e 95% em Portugal).

Na Grécia, cuja carteira de empréstimos foi cedida em 2018 à empresa-mãe espanhola Union de Creditos Inmobiliarios, SA, EFC, é gerida pela empresa do Grupo UCI Hellas LMS, uma filial a 100% da UCI SA, com uma licença de gestão de ativos concedida pelo Banco da Grécia.

A carteira em circulação gerida pelo Grupo UCI ascendia a 10 244 milhões de euros no final de 2022, menos 433 milhões de euros (-4,1 %) do que no final de 2021.

A carteira espanhola no final de 2022 ascendia a 8 838 milhões de euros, menos 449 milhões de EUR (-4,6 %) em comparação com o balanço no final de 2021 (+0,2 %). Esta diminuição deve-se a duas causas. Por um lado, a redução da carteira; por outro lado, uma cessão pontual de uma fração da carteira de crédito malparado, no montante de 189 milhões de euros.

A carteira em Portugal, 1.223 milhões, registou um aumento de +2,3% e a carteira UCI na Grécia, gerida pela UCI Hellas LMS, cujo saldo é estruturalmente decrescente, uma vez que não há nova produção, com 176 milhões, diminuiu -7,5%.

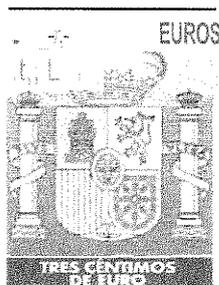
3. Margem bruta

A margem bruta obtida pela empresa em 2022 foi de 136,2 milhões de euros, o que representa uma diminuição de 7,4% (-10,9 milhões de euros) em relação a 2021.

A principal componente da descida foi a diferente dinâmica entre a revisão das taxas de juro variáveis da carteira de crédito e o refinanciamento variável. Este desfasamento entre a evolução das taxas de juro monetárias, base do refinanciamento da carteira de taxa variável da Sociedade, e a revisão dos empréstimos de taxa variável em carteira, reduziu a margem de juro líquida em cerca de 12 milhões em relação a 2021.



009231612

CLASE 8.^a

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

A Union de Creditos Inmobiliarios, SA, EFC continuou a financiar a sua atividade através do seu programa de titularização em Espanha e em Portugal. Em Espanha, foram cedidos, em março, 565 milhões de euros de créditos ao fundo de titularização Prado X e, em Portugal, a sucursal da empresa cedeu 325 milhões de euros ao fundo RMBS Belem 2. Estas duas operações geraram um encaixe de 510 milhões de euros, montante que não inclui os 374 milhões de euros de obrigações de titularização que a empresa subscreveu com estes fundos para servir de garantia a operações de reporte. Para concluir esta secção, como previsto, no final do quinto ano após a emissão, a empresa exerceu o clean-up call do fundo de titularização Prado IV, o que representou um desembolso de 170 milhões de euros.

A obtenção de dois ratings "Investment Grade" pelas agências de rating Fitch e DBRS permitiu à Sociedade realizar operações de reporte (acordos de recompra) com contrapartes que não os grupos acionistas, utilizando como garantia obrigações de titularização suportadas por créditos da Sociedade, num montante de cerca de 535 milhões de euros no final de 2022.

Em 2023, a Sociedade prevê continuar a desenvolver a sua autonomia de financiamento em condições que lhe permitam manter a competitividade da sua oferta comercial, tanto em Espanha como em Portugal.

4. Despesas gerais

As despesas gerais, excluindo as comissões pagas aos intermediários, ascenderam a 49,0 milhões de euros em 2022, um aumento de 2,7 milhões de EUR (+5,7%). As duas principais razões para o aumento foram os honorários pagos a consultores externos no âmbito da adaptação da empresa à evolução do ambiente regulamentar (+1,4 milhões) e as despesas imobiliárias incorridas no âmbito da mudança da sua sede de Madrid (+0,7 milhões).

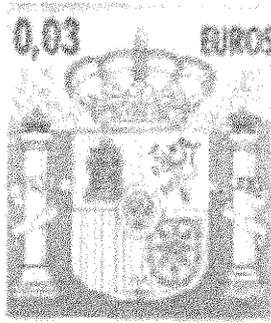
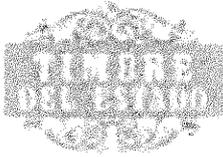
Este aumento cíclico das despesas e a redução da margem financeira, resultante do desfasamento entre a revisão da taxa de juro da carteira de crédito e a carteira que a refinancia, num contexto de subida rápida das taxas de juro, conduziram a um rácio de eficiência de 38,6 % em 2022, após os 33,9 % alcançados em 2021.

O número médio de efetivos da empresa em 2022 situou-se em 615 colaboradores, o que representa uma redução de 6 colaboradores em relação à média de 2021.

5. Empréstimos não produtivos e Cobertura

Em 2020, entrou em vigor a Circular 4/2019 do Banco de Espanha para as Instituições Financeiras de Crédito, que transpôs o quadro contabilístico europeu para as instituições financeiras: Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adotadas na União Europeia (NIIF-UE) para as EFCs espanholas. Em 2021, seguindo os critérios do seu regulador, a Sociedade procedeu a uma mudança de critérios contabilísticos. O exercício de 2022 foi desenvolvido para a Sociedade em continuidade com os critérios contabilísticos introduzidos em 2021, com alguns pequenos ajustes que refletem uma interpretação mais prudente dos regulamentos na contabilização do risco de crédito.

O surto da pandemia Covid-19 em 2020 e a sua continuação em 2021 levaram à aplicação de moratórias públicas, setoriais e privadas nos três países em que a Empresa tem uma carteira de crédito, que a Sociedade celebrou com os seus clientes, de acordo com os critérios estabelecidos pelas autoridades competentes dos respetivos países.



009231613

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

No que diz respeito à carteira de crédito, o saldo de cobrança duvidosa da Sociedade, incluindo os créditos de cobrança duvidosa e os créditos de cobrança duvidosa subjetivos, situou-se em 1.375 milhões de euros no final do exercício de 2022 (13,42% do saldo total), uma redução de 332 milhões de euros em comparação com 1.707 milhões de euros no final de 2021 (16,0% do saldo). Esta forte diminuição afetou os três países: -2,3 milhões de euros em Portugal, -9,2 milhões na Grécia, sendo a parte mais relevante a redução de -320 milhões em Espanha.

A diminuição em Espanha reflete-se nas duas componentes do saldo dos ativos de cobrança duvidosa. Por um lado, uma diminuição natural de 275 milhões nos ativos subjetivos de cobrança duvidosa, como resultado da gestão pela Sociedade da sua carteira em reestruturação em Espanha. Por outro lado, uma diminuição de 54 milhões de euros nos créditos de cobrança duvidosa em Espanha. A principal fonte desta diminuição foi a venda a investidores institucionais de uma fração da carteira de crédito em incumprimento, no valor de 189 milhões, em dezembro. A entrada de novos créditos no saldo de crédito em incumprimento, no montante de 135 milhões, foi gerada por um efeito técnico (alteração da contagem dos créditos em incumprimento em maio), pela aplicação de critérios mais rigorosos para a renovação das reestruturações e, nos últimos meses do ano, pelo impacto de um contexto macroeconómico menos favorável, em consequência da subida da inflação e das taxas de juro.

A determinação das provisões para perdas de crédito tem sido efetuada através da aplicação do modelo interno, ajustado à NIIF 9. No entanto, em aplicação do princípio da avaliação prudente, a UGI optou em 2021, tendo mantido este critério em 2022, por constituir as provisões para a sua carteira de crédito classificada como de cobrança duvidosa subjetiva com base na denominada "solução alternativa" da Circular 4/2019.

As provisões para perdas com empréstimos para toda a carteira de empréstimos ascenderam a 281 milhões de euros no final de 2022, uma redução de 81 milhões de euros em relação aos níveis de 2021. A redução do stock de provisões deve-se essencialmente à redução significativa da carteira de créditos improdutivos ao longo do ano.

As vendas de ativos executados mantiveram uma forte atividade pelo quarto ano consecutivo, gerando um impacto positivo (7,8 milhões de euros em 2022, face a 7,4 milhões de euros em 2021 e 6,8 milhões de euros em 2020) na demonstração de resultados do exercício, em resultado dos elevados níveis de provisões para estes ativos e do bom desempenho do mercado imobiliário.

Globalmente, o custo do risco para 2022 ascende a 129 milhões de euros, em comparação com 38 milhões de euros em 2021, dos quais 55 milhões de euros resultam da venda de uma fração da carteira de créditos de cobrança duvidosa a investidores institucionais.

O rácio de cobertura das exposições de cobrança duvidosa diminuiu de 18,5 % para 17,8 %. Esta ligeira diminuição deve-se ao rácio de cobertura mais elevado da carteira vendida durante o ano a investidores institucionais (35,3%), que corresponde a créditos mais antigos em situação de incumprimento. Na ausência desta alienação, o rácio de cobertura do saldo de cobrança duvidosa ter-se-ia situado em 19,4%.

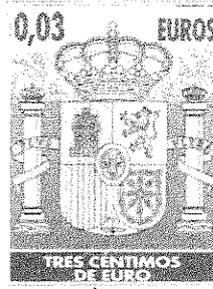
Dentro desta população, a cobertura da carteira com atrasos de pagamento de 90 dias ou mais no balanço da Sociedade sofreu uma redução notável, de 29,6% para 24,7%.

Os imóveis transitórios da Sociedade, classificados como ativos disponíveis para venda, ascendiam a 169,5 milhões de euros de valor contabilístico líquido no final de 2022, o que representa uma diminuição acentuada em relação aos 210,2 milhões de euros no final de 2021. Esta diminuição é o resultado de bons resultados na comercialização de imóveis executados, tanto para venda como para arrendamento.

Com o saldo líquido dos seus imóveis transitórios num valor recorde de 1,8 milhões de euros, o stock de imóveis transitórios de Portugal foi reduzido em 45 % em relação a 2021, em consonância com a tendência dos últimos anos. Na Grécia, a carteira de imóveis transitórios manteve-se em níveis muito baixos: 0,8 milhões de euros.



CLASE 8ª



009231614

**UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL**

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Em 2022, a Sociedade pretende manter a sua estratégia de recuperação responsável, compatível com uma aposta clara na redução dos ativos não produtivos, e consolidar os bons resultados em termos de volume e de impacto económico da atividade de comercialização de imóveis.

6. Resultado

A Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC reconheceu, um resultado negativo de 52.8 milhões, frente ao benefício de 34.4 milhões de euros em 2021. O resultado referido é essencialmente consequência da venda de investimentos institucionais de uma fração da carteira de incumprimento, com um impacto negativo de 55.1 milhões de euros, sem esta ocorrência excepcional, o resultado do ano seria positivo na ordem dos 2.7 milhões de euros.

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 da Sociedade

Risco de mercado: a Sociedade está sujeita à situação dos mercados financeiros, hipotecários e imobiliários dos países em que opera, às pressões inflacionistas: O impacto das pressões inflacionistas sobre a política monetária dos bancos centrais, em particular do BCE, sobre as subidas das taxas de juro, que normalmente não têm um impacto simultâneo nas taxas médias dos ativos e passivos da Sociedade, embora se preveja que venham a convergir quando o atual ciclo de subidas estabilizar, pode pressionar os orçamentos de alguns dos clientes da Sociedade, embora se preveja que este seja limitado, devido à estratégia seguida nos últimos anos de privilegiar a comercialização de empréstimos a taxa fixa e mista, com um longo período inicial a taxa fixa, e o maior peso na carteira de taxa variável da Sociedade de empréstimos em fase avançada de amortização, com a consequente redução do impacto da subida das taxas de juro.

Risco operacional: Em 2022, não se registaram incidentes de risco operacional com impacto significativo. No âmbito da gestão dos fundos próprios da Union de Creditos Inmobiliarios, SA, EFC, o risco operacional em 2022 ascendeu a 18,3 milhões de euros. O valor em 2021 foi equivalente, de 19,3 milhões.

Risco de contencioso: durante o ano de 2022, a Sociedade continuou a gerir processos judiciais de pedidos de anulação de cláusulas, sendo os motivos mais relevantes os custos de formalização, a comissão de acordo e a carteira referenciada ao benchmark IRPH. Relativamente aos dois primeiros fundamentos, o TJUE ainda não se pronunciou sobre a questão prévia suscitada pelo Supremo Tribunal de Justiça quanto ao prazo de prescrição da ação de restituição das comissões de arranjo. Relativamente ao IRPH, é de salientar as pronúncias favoráveis que têm sido feitas em 2022, quer pelo Supremo Tribunal de Justiça, quer pelo TJUE.

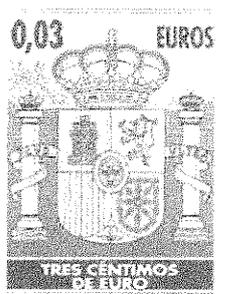
Durante o exercício financeiro de 2022, o período médio de pagamento aos fornecedores UCI foi de 15 dias, dentro dos 60 dias legalmente estabelecidos. Dada a atividade em que a Sociedade está envolvida, não existem questões ambientais relevantes.

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.

h



009231615



CLASE 8ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Não houve aquisições de ações próprias durante o exercício financeiro de 2022.

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.

Em aplicação desta regulamentação, em janeiro de 2022, a Sociedade e o Grupo UCI viram os seus requisitos de fundos próprios revistos em alta, em aplicação do Pilar 2, tal como comunicado pelo seu regulador, o Banco de Espanha, incorporando um P2R de 2%, bem como um P2G adicional. Em dezembro de 2022, a Sociedade e o Grupo UCI foram informados de que o nível do P2R aumentará para 1,75% a partir de 1 de janeiro de 2023.

Anteriormente, em 3 de dezembro de 2021, a Sociedade tinha recebido do Banco de Espanha a carta com os requisitos da inspeção realizada entre novembro de 2020 e abril de 2021. Nesta carta, o Banco de Espanha exigia que as exposições relativas a comissões variáveis acumuladas e não cobradas pelos fundos de titularização recebessem o tratamento prudencial previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 32.º do CRR e, por conseguinte, fossem deduzidas na íntegra do montante dos fundos próprios da Sociedade.

No final do ano de 2021, este montante representava 313,6 milhões de euros, que foi deduzido dos fundos próprios contabilísticos de primeira categoria da Sociedade no final de 2021. Este montante ascendia a 132,1 milhões de euros no final de 2022.

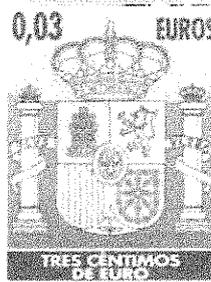
As operações de capital realizadas pela Sociedade:

O aumento de capital de 322 milhões de euros subscrito em março de 2022 pela UCI, SA, o único acionista da Sociedade, a emissão de dívida subordinada computada como capital de nível 2 no montante de 45 milhões de euros em março de 2022, e o cancelamento e reemissão de dívida subordinada computada como capital de nível 2 no montante de 60 milhões de euros em abril de 2022, permitiram à Sociedade exceder confortavelmente os seus requisitos regulamentares nas suas declarações de solvência. Os fundos próprios da Sociedade ascenderam a 813 milhões de euros no final de 2022, elevando o rácio de solvabilidade para 15,98%, em comparação com o valor de 269 milhões de euros e 4,87% no final de 2021, tendo o rácio já atingido o nível de 15,68% na declaração referente a 30 de junho de 2022. Além disso, os fundos próprios contabilísticos de primeira categoria da Sociedade, que ascendiam a 156 milhões de euros no final de 2021 e a 2,82% dos ativos ponderados pelo risco, eram de 628 milhões de euros no final de 2022, ou seja, 12,34% dos ativos ponderados, tendo este rácio atingido o nível de 12,25% na declaração de 30 de junho de 2022.

Os rácios de solvabilidade da Empresa, que já em junho de 2022 se situavam confortavelmente acima dos mínimos exigidos, incluindo o Pilar 2, são uma consequência direta da dimensão e rapidez da capitalização da Sociedade pelo seu acionista único UCI, SA. Estas ações, por sua vez, refletem implicitamente o compromisso dos grupos accionistas da UCI, SA com a solvência do Grupo UCI e da sua principal empresa, a Union de Creditos Inmobiliarios, SA, EFC.

9. Evolução prevista da Sociedade

O contexto sanitário e económico resultante da pandemia provocada pela Covid-19 interrompeu o dinamismo que as economias da Península Ibérica vinham registando desde 2015. No entanto, a Union de Creditos Inmobiliarios, SA, EFC ultrapassou esta situação, continuando a registar uma melhoria do seu desempenho comercial, ao mesmo tempo que os mercados acolheram as operações dos fundos de titularização, originados com garantia de empréstimos



009231616

CLASE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

cedidos pela Sociedade. A nível qualitativo, o prémio da Euronext Lisbon para a melhor transação de 2020 na categoria de Sustainable Finance e a obtenção em 2020 e confirmação em 2021 e 2022 da certificação Great Place to Work, sublinharam a capacidade de adaptação da Empresa ao novo ambiente.

O ambiente em que a Sociedade opera, particularmente em relação à evolução do mercado imobiliário, não foi significativamente afetado pela pandemia; pelo contrário, evoluiu favoravelmente.

As pressões inflacionistas moldaram o ambiente económico em que a Empresa opera em 2022, afetando as taxas de juro e os orçamentos dos seus clientes. A Empresa continuará a gerir os seus negócios de forma prudente, mantendo um modelo de gestão sustentável e responsável, focado na satisfação das necessidades reais dos seus clientes, e na qualidade e transparência em todos os processos.

Em termos de produtos, para além do financiamento hipotecário a particulares, a prioridade será o desenvolvimento de soluções financeiras para a reabilitação e melhoria da eficiência energética das habitações individuais e das associações de proprietários, em linha com as prioridades da UE e de Espanha na sua agenda 2030, compatibilizando tudo isto com uma gestão adequada das margens, e continuando a desenvolver a autonomia no refinanciamento.

Na gestão de carteiras, a satisfação dos clientes, o cross-selling, a eficiência na recuperação responsável de operações com incumprimento ou com dificuldades em cumprir o pagamento dos seus créditos, compatíveis com uma clara orientação para a redução dos ativos de cobrança duvidosa, o desinvestimento rentável dos ativos executados e o controlo das castas, continuarão a ser prioridades.

A União de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC continuará a desenvolver a sua política de refinanciamento nos mercados em 2023, através da contribuição de empréstimos da sua carteira para fundos de titularização emitidos com o colateral destas garantias, bem como através de outras fontes de financiamento compatíveis com o seu estatuto de Estabelecimento de Crédito Financeiro e acessíveis graças às duas notações "Investment Grade" obtidas em 2018 e 2019 com as notações DBRS e Fitch, respetivamente.

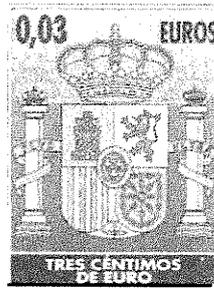
10. Declaração de informação não financeira

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.



005730988

CLASE 8ª



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 2022, 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 2022, 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 2022 e dos resultados das suas operações, alterações no capital próprio e fluxos de caixa que ocorreram durante o ano então findo.

Madrid, 28 de março de 2023

L.

D. Matias Rodriguez Inciarte

D. Patrick Miron de L'Espinay

D. Michel Falvert)

D. Remedios Ruiz Macia

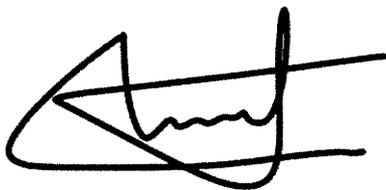
D. Jean François Georges Marie Deullin

11

ANEXO

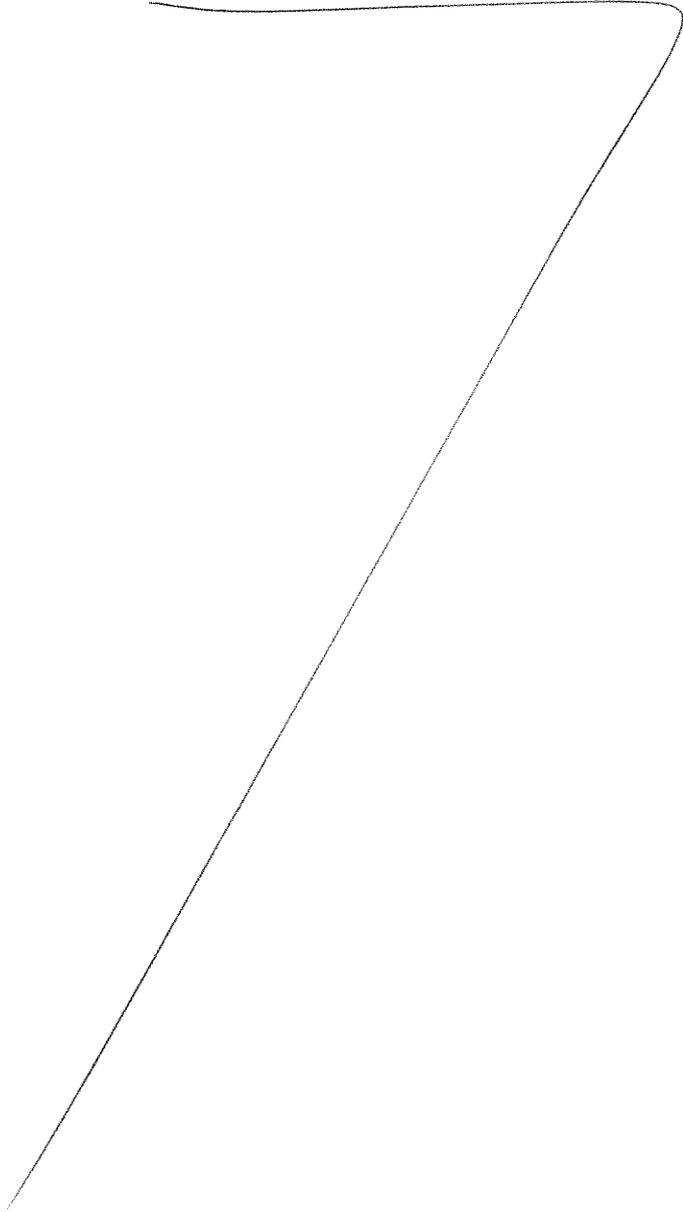
As contas anuais da Union de Creditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Credito (Sociedad Unipersonal), relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, compreendendo o Balanço, a Demonstração de Resultados, a Demonstração de Alterações no Capital Próprio, a Demonstração dos Fluxos de Caixa e o Anexo às Demonstrações Financeiras e ao Relatório de Gestão do exercício de 2021, foram elaboradas em papel selado pelo Governo, numeradas consecutivamente e impressas numa só face, com os números 009231497 a 009231616, tendo as assinaturas dos membros do Conselho de Administração sido apostas na folha de papel selado do Estado com o número 005730988.

Madrid, 28 de março de 2023



Fdo. Eduardo Cortina Romero

Secretário do Conselho de Administração





TRUSTLATION

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 sita 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, 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, 13 de julho de 2023

O Advogado

Luís 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

O Tradutor

Tiago Tavares

TRUSTLATION, LDA
TRADUÇÃO E SERVIÇOS JURÍDICOS
Av. Ressano Garcia 4 - 1.º andar
1070-237 Lisboa
M: (+351) 917981826 - T: (+351) 216093915
geral@trustlation.pt
NIF: 513891110

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 n.º 980178258

OBSERVAÇÕES

Tradução e certificação de tradução de Relatório e Contas anual.

EXECUTADO A: 2023-07-13 15:00

REGISTADO A: 2023-07-13 15:01

COM O N.º: 21127L/1208

Podrá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>
usando o código 43363658-139795

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 en Ombú 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 Ombú 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 19 de Junio de 2023, 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 -comprendivas 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 2022, así como de la gestión del Consejo de Administración de la Sociedad Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Crédito, en el indicado período.

Segundo.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2022.

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 y la memoria-, y del informe de gestión de la Sociedad

Handwritten signature and a circular stamp or seal.

correspondientes al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2022, así como de la gestión del Consejo de Administración de la Sociedad en el indicado período.

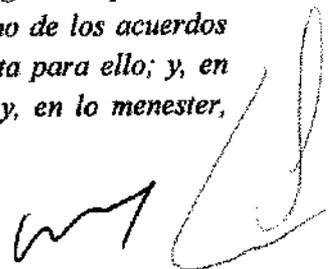
- A. *El accionista único, tras su examen, decide aprobar las cuentas anuales de la Sociedad (compuestas por Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos, el Estado de Cambios del Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria), correspondientes al ejercicio 2022, iniciado el 1 de enero de 2022 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 2022.*

II.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2022

Tras su examen, aprobar la aplicación de resultado de la Sociedad, correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2022, propuesta por el Consejo de Administración de la Sociedad, que asciende a - 52.796 miles de euros de pérdidas destinado a resultados negativos de ejercicios anteriores.

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 Matias 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 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

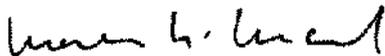
U.C.I., S.A.

P.P. D. Roberto Colomer Blasco."

Y para que así conste, expido y firmo la presente CERTIFICACIÓN a los efectos oportunos en Madrid, a 21 de Junio de 2023

Vº. Bº. EL PRESIDENTE DEL CONSEJO

SECRETARIO DEL CONSEJO



D. MATIAS RODRIGUEZ INCIARTE



D. EDUARDO ISIDRO CORTINA ROMERO

A
T

Eduardo Isidro Cortina Romero, de nacionalidade espanhola, maior, casado, advogado, nascido em 14 de maio de 1959, com domicílio profissional em Madrid, Calle Ombú 3, número de identificação fiscal 380.056-G, na qualidade de Secretário do Conselho de Administração da Sociedade Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Crédito, constituída por tempo indeterminado, com sede na Calle Ombú 3, Madrid e CIF A-39025515.

CERTIFICA

Que do Livro de Atas da Sociedade consta a ata correspondente à Ata de Deliberação do Acionista Único, datada de 19 de junho de 2023, 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 o Acionista Único da sociedade devidamente representada por Roberto Colomer Blasco, cujo nome e assinatura também constam da referida ata. As Deliberações do Acionista Único que se seguem foram adotadas por unanimidade:

Primeiro.- 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 2022, e como da prestação de contas do Conselho de Administração da Sociedade Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Crédito, para o período indicado.

Segundo.- Análise e aprovação, se for o caso, da proposta de aplicação do resultado correspondente ao exercício de 2022.

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 2022, bem como a gestão do Conselho de Administração da Sociedade no período indicado.

- A. *O acionista único, 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 2022, que se iniciou em 1 de janeiro de 2022 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 2022.*

II - Análise e aprovação, se for o caso, da proposta de aplicação do resultado correspondente ao exercício de 2022

Após análise, aprovar a aplicação dos resultados da Sociedade, correspondentes ao exercício que se encerrou a 31 de dezembro de 2022, proposto pelo Conselho de Administração da Sociedade, que ascende a 52.796 milhares de euros de prejuízos afetos a perdas de exercícios anteriores.

III - Delegação de poderes para formalização, execução e registo das deliberações do Acionista Único.

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 Registos Públicos; solicitar e obter, junto das entidade 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 pelo Acionista Único que exijam uma ação específica para tal; e em geral, de modo que tão amplo quanto como permitido pela lei, se for o caso,

interpretar, aplicar e desenvolver, inclusive corrigindo, se necessário, todas as deliberações adotadas pelo Acionista Único nesta Ata, até ao cumprimento de todas as exigências que sejam juridicamente exigíveis para a sua eficácia.

IV - Elaboração e aprovação do ato.

Por conseguinte, foi lavrada a presente Ata, que foi aprovada pelo Acionista Único no local e na data acima indicada.

O Acionista Único

U.C.I., S.A.

P.P. D. Roberto Colomer Blasco"

E para que assim conste, emito e assino a presente CERTIFICAÇÃO para os devidos efeitos em Madrid, a 21 de junho de 2023

O PRESIDENTE DO CONSELHO

SECRETÁRIO DO CONSELHO

[Assinatura ilegível]

MATIAS RODRIGUEZ INCIARTE

[Assinatura ilegível]

EDUARDO ISIDRO CORTINA ROMERO



TRUSTLATION

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 sita 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, 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 ao documento original e respetiva tradução.

Lisboa, 13 de julho de 2023

O Advogado

Luís Tirapicos Nunes
Advogado

Av. Álvares Cabral, nº 84 - 2º E - 1250-018 Lisboa
Tel: 213 703 600 - Fax: 213 882 554
luistirapicosnunes-211271@adv.oa.pt
Nº de Cédula - 21127L

TRUSTLATION, LDA
TRADUÇÃO E SERVIÇOS JURÍDICOS
Av. Ressano Garcia 4 - 1.º andar
1070-237 Lisboa
M: (+351) 917981828 - T: (+351) 216093919
geral@trustlation.pt
NIF: 513091110

O Tradutor

Diego Tavares

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 n.º. 980178258

OBSERVAÇÕES

Tradução e certificação de tradução de certificação de contas do interessado com respetiva certificação em Espanha.

EXECUTADO A: 2023-07-13 15:00

REGISTADO A: 2023-07-13 15:02

COM O N.º: 21127L/1209

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>
usando o código 43363706-677900