

UCI



Relatório e Contas

2024



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

Sede: Av. Eng. Duarte Pacheco, Torre 1, 10º Andar Amoreiras
1070-101 Lisboa



1
T

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

Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2024

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales



11

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 2024, 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 2024, 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 un modelo interno de cálculo de deterioro por pérdida esperada desarrollado de acuerdo con lo establecido en la Circular 4/2019 de Banco de España, 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 mediante modelos internos es una de las más significativas y complejas en la preparación de las cuentas anuales adjuntas.

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.
- Los criterios de identificación y clasificación por fases ("staging") de los activos financieros a coste amortizado- préstamos y anticipos a la clientela.
- Las principales asunciones e hipótesis consideradas en la estimación del 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 2024 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 2024.

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 de las principales fases del proceso de estimación del deterioro por riesgo de crédito, incluyendo los procesos de determinación de las principales asunciones empleadas en el cálculo de la pérdida esperada y hemos realizado pruebas de los controles implementados relacionados principalmente con el 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 principales modelos internos de pérdida esperada, con respecto a: i) métodos de cálculo y segmentación; ii) metodología de estimación de los parámetros de pérdida esperada (probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida), iii) datos utilizados y principales estimaciones empleadas, en especial la información relativa a escenarios, sus asunciones y sensibilidades iv) criterios de clasificación de los préstamos por fases y v) recalibraciones y pruebas retrospectivas (*backtesting*) efectuadas sobre los modelos internos.
- Re-ejecución del cálculo de provisiones colectivas según los parámetros obtenidos de los modelos de pérdida esperada y contraste de los resultados con los obtenidos por la dirección de la Sociedad.
- Comprobación de una muestra de tasaciones para evaluar si se ajustan a la normativa en vigor, su razonabilidad y su grado de actualización

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 operativa y continuidad de la Sociedad, así como la información financiera de la misma tienen 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, la efectividad del marco general de control interno de los sistemas de información es un aspecto fundamental para soportar la operativa de la Sociedad, así como el proceso de registro y cierre contable.

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 la ejecución de procedimientos sobre el control interno como pruebas sustantivas para evaluar los siguientes aspectos:

- 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.

En particular, con respecto al proceso de registro y cierre contable, hemos realizado los siguientes procesos adicionales:

- Entendimiento y análisis del proceso de generación de asientos contables e información financiera.
- Extracción, comprobación de la completitud y filtrado de los asientos introducidos en la contabilidad, así como el análisis de la razonabilidad de determinados asientos.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, 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:

- a) Comprobar únicamente que el estado de información no financiera se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el 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 de esta parte 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 anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación

Responsabilidad de los administradores y de la comisión mixta de auditoría y riesgos en relación con las cuentas anuales

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

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

La comisión mixta de auditoría y riesgos es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión mixta de auditoría y riesgos

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión mixta de auditoría y riesgos de la Sociedad de fecha 17 de junio de 2025.

Periodo de contratación

El Accionista Único en su acuerdo de 2 de octubre de 2024 nos nombró como auditores por un periodo de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Con anterioridad, fuimos designados por el Accionista Único para el periodo de 3 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el 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

17 de junio de 2025



GRANT THORNTON, S.L.P.

2025 Núm. 01/25/01233

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



CLASE 8.ª



OP4854848

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

**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 2024

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)
Balance al 31 de diciembre de 2024
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2024	2023 (*)	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	2024	2023 (*)
Efectivo, saldos en efectivo en bancos centrales y otros depósitos a la vista	16	47.379	56.953	Pasivos financieros mantenidos para negociar	24	11.311	17.939
Efectivo		-	2	Derivados		11.311	17.939
Otros depósitos a la vista		47.379	56.951	Posiciones cortas		-	-
				Depósitos		-	-
Activos financieros mantenidos para negociar		-	-	Pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados		-	-
Derivados de negociación	24	-	-	Depósitos		-	-
Instrumentos de patrimonio		-	-	Valores representativos de deuda emitidos		-	-
Valores representativos de deuda		-	-	Otros pasivos financieros		-	-
Préstamos y anticipos		-	-	Pasivos financieros a coste amortizado	23	8.915.503	9.427.530
Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados	24	107.285	125.357	Depósitos		8.886.397	9.395.250
Instrumentos de patrimonio		-	-	Bancos centrales		-	-
Valores representativos de deuda		-	-	Entidades de crédito		6.792.896	6.917.657
Préstamos y anticipos a la clientela		107.285	125.357	Clientela		2.093.501	2.477.593
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados		-	-	Valores representativos de deuda		-	-
Instrumentos de patrimonio		-	-	Otros pasivos financieros	23	29.106	32.280
Valores representativos de deuda		-	-	Derivados - contabilidad de coberturas	25	74.825	82.459
Préstamos y anticipos		-	-	Provisiones	26	23.740	20.204
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global		-	-	Pensiones y otras obligaciones de prestaciones definidas post-empleo		-	1.681
Instrumentos de patrimonio		-	-	Otras retribuciones a los empleados a largo plazo		-	-
Valores representativos de deuda		-	-	Cuestiones procesales y litigios por impuestos pendientes		-	-
Préstamos y anticipos a la clientela		-	-	Compromisos y garantías concedidos		-	-
Activos financieros a coste amortizado	17	9.131.989	9.626.291	Restantes provisiones		23.740	18.323
Valores representativos de deuda		40.048	226.139				
Entidades de Crédito		248.656	-	Pasivos por impuestos	21	43.024	65.163
Préstamos y anticipos a la clientela		8.843.285	9.398.152	Pasivos por impuestos corrientes		1.504	1.075
Derivados de cobertura	25	173.695	242.441	Pasivos por impuestos diferidos		41.520	64.088
Cambios del valor razonable de los elementos cubiertos de una cartera con cobertura del riesgo de tipo de interés		-	-	Otros pasivos	22	21.238	23.363
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas		-	-	Pasivos incluidos en grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta		-	-
Activos tangibles	19	155.024	159.578	TOTAL PASIVO		9.089.641	9.636.658
Inmovilizado Material		20.539	24.346	PATRIMONIO NETO	29	642.808	677.670
Inversiones inmobiliarias		134.485	135.231	Fondos propios		89.320	85.534
De las cuales: Cedido en arrendamiento operativo		-	-	Capital		89.320	85.534
Activos intangibles	20	4.577	3.873	Desembolsado		440.960	414.746
Fondo de comercio		-	-	Prima de emisión		-	-
Otro activo intangible		4.577	3.873	Instrumentos de patrimonio emitidos distintos del capital		-	-
Activos por impuestos	21	59.495	65.628	Otros elementos de patrimonio neto		-	-
Activos por impuestos corrientes		25	29	Ganancias acumuladas		-	-
Activos por impuestos diferidos		59.470	65.599	Otras reservas		177.390	247.214
Otros activos	22	37.210	33.620	Resultado del ejercicio		(64.662)	(69.824)
Contratos de seguros vinculados a pensiones		-	-	Menos: Dividendos a cuenta		-	-
Existencias		-	-	Otro resultado global acumulado		96.679	149.538
Otros activos		37.210	33.620	Elementos que no se reclasificarán en resultados		96.679	149.538
Activos no corrientes en venta	18	112.674	150.125	Elementos que pueden reclasificarse en resultados		-	-
TOTAL ACTIVO		9.829.328	10.463.866	Cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero		-	-
PRO MEMORIA: EXPOSICIONES FUERA DE BALANCE	32	47.645	40.641	Conversión de divisas		-	-
Compromisos de préstamo concedidos		45.710	38.706	Derivados de cobertura, Reserva de Cobertura de flujos de efectivo	28	96.879	149.538
Garantías financieras concedidas		-	-	Cambios del valor razonable de los instrumentos de deuda valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global		-	-
Otros compromisos concedidos		1.935	1.935	TOTAL PATRIMONIO NETO		739.687	827.208
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		9.829.328	10.463.866

Las Notas 1 a 38 descritas en la Memoria adjunta, forman parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2024. (*) Se presentan única y exclusivamente a efectos comparativos.

CLASE 8.ª



0P4854849



OP4854850

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 2024
(Expresada en miles de euros)

	Nota	2024	2023 (*)
Ingresos por intereses	33	594.730	543.670
Activos financieros a coste amortizado		340.076	322.822
Derivados - contabilidad de coberturas, riesgo de tipo de interés		251.238	218.491
Otros activos		3.416	2.357
(Gastos por intereses)	34	(554.127)	(492.268)
MARGEN DE INTERESES		40.603	51.402
Ingresos por dividendos		-	-
Ingresos por comisiones	35	9.008	7.589
(Gastos por comisiones)	36	(11.194)	(9.787)
Ganancias o (-) pérdidas al dar de baja en cuentas activos y pasivos financieros no valorados a valor razonable con cambios en resultados, netas		-	111
Ganancias o (-) pérdidas por activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, netas	25	-	24.599
Ganancias o (-) pérdidas por activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados, netas		(220)	862
Ganancias o (-) pérdidas resultantes de la contabilidad de coberturas, netas		416	(5.314)
Otros ingresos de explotación		4.929	3.999
Otros gastos de explotación		-	-
MARGEN BRUTO		43.542	73.462
Gastos de administración		(77.601)	(85.754)
Gastos de Personal	37	(31.834)	(37.474)
Otros gastos generales de administración	38	(45.767)	(48.280)
Amortización	19, 20	(5.054)	(4.539)
(Provisiones) o reversión de provisiones		(11.447)	(3.778)
(Deterioro) del valor o reversión del deterioro del valor de activos financieros no valorados a valor razonable con cambios en resultados	17	(11.918)	(68.675)
Activos financieros a coste amortizado		(11.918)	(68.675)
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN		(62.478)	(89.284)
(Deterioro) del valor o reversión del deterioro del valor de activos no financieros	19	1.953	229
Activos tangibles		-	-
Inversiones inmobiliarias		1.953	229
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	3.183	13.633
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(57.342)	(75.422)
(Gastos) o ingresos por impuestos sobre las ganancias de los resultados de las actividades continuadas	31	(7.520)	5.598
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE EN OPERACIONES CONTINUADAS		(64.862)	(69.824)
Ganancias (pérdidas) después de impuestos procedentes de actividades interrumpidas		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(64.862)	(69.824)

Las Notas 1 a 38 descritas en la Memoria adjunta, forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024.

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



CLASE 8.ª



OP4854851

h
TI

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 2024
(Expresado en miles de euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	2024	2023 (*)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(64.862)	(69.824)
OTRO RESULTADO GLOBAL	(52.659)	(129.808)
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	(52.659)	(129.808)
Cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero (porción efectiva)	-	-
Conversión de divisas	-	-
Coberturas de flujos de efectivo (porción efectiva)	(75.227)	(185.440)
Ganancias (pérdidas) de valor contabilizadas en el patrimonio neto	16.848	(220.581)
Transferido a resultados	(92.075)	35.141
Transferido al importe en libros inicial de los elementos cubiertos	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado global	-	-
Ganancias (pérdidas) de valor contabilizadas en el patrimonio neto	-	-
Transferido a resultados	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta	-	-
Impuesto sobre las ganancias relativo a los elementos que pueden reclasificarse en resultados	22.568	55.632
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(117.521)	(199.632)

Las Notas 1 a 38 descritas en la Memoria adjunta, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

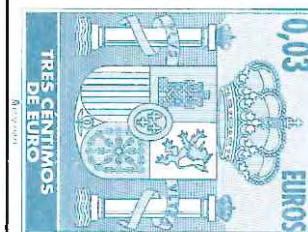
(*) Se presentan única y exclusivamente a efectos comparativos.

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 2024
(Expresado en miles de euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	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: dividendo a cuenta	Total Fondos Propios		
1. Saldo final al (31/12/2023)*	85.534	414.746	247.214	-	-	(69.824)	-	677.670	149.538	827.208
Efectos de la corrección de errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de los cambios en las políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Saldo inicial ajustado	85.534	414.746	247.214	-	-	(69.824)	-	677.670	149.538	827.208
3. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(64.862)	-	(64.862)	(52.659)	(117.521)
4. Otras variaciones del patrimonio neto	3.786	26.214	(69.824)	-	-	69.824	-	30.000	-	30.000
4.1 Aumentos de capital	3.786	26.214	-	-	-	-	-	30.000	-	30.000
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	-	-	(69.824)	-	-	69.824	-	-	-	-
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 (31/12/2024)	89.320	440.960	177.390	-	-	(64.862)	-	642.808	96.879	739.687

CLASE 8.ª



0P4854852

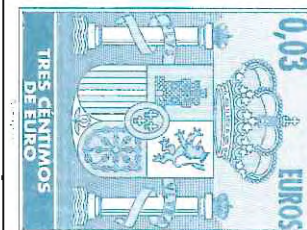
UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2024
(Expresado en miles de euros)

	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: dividendo a cuenta	Total Fondos Propios		
1. Saldo final al (31/12/2022) *	85.534	414.746	300.011	-	-	(52.796)	-	747.494	279.346	1.026.841
Efectos de la corrección de errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de los cambios en las políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Saldo inicial ajustado	85.534	414.746	300.011	-	-	(52.796)	-	747.494	279.346	1.026.841
3. Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(69.824)	-	(69.824)	(129.808)	(199.632)
4. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(52.796)	-	-	52.796	-	-	-	-
4.1 Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2 Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Conversión de pasivos financieros en capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4 Incremento de otros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.5 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	-	-	(52.796)	-	-	52.796	-	-	-	-
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 (31/12/2023) *	85.534	414.746	247.214	-	-	(69.824)	-	677.670	149.538	827.208

Las Notas 1 a 38 descritas en la Memoria adjunta, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

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

CLASE 8.ª



OP4854853

Handwritten signature and initials



CLASE 8.ª



OP4854854

11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2024
(Expresado en miles de euros)

	2024	2023(*)
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(119.092)	(57.101)
Resultado del ejercicio	(64.862)	(69.824)
Ajustes al resultado	(1.206)	8.676
Amortización	5.054	4.539
Otros ajustes	(6.260)	4.137
Aumento/disminución neta de los activos de explotación	460.166	558.221
Cartera de negociación	-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	6.764
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global	-	-
Activos financieros a coste amortizado	439.182	562.983
Otros activos	20.984	(11.526)
Aumento/disminución neta de los pasivos de explotación	(513.190)	(554.174)
Cartera de negociación	-	-
Pasivos financieros a coste amortizado	(512.027)	(546.252)
Otros pasivos de explotación	(1.163)	(7.922)
Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	-	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	68.306	46.051
Pagos	(2.924)	(5.154)
Activos materiales	(1.100)	(2.583)
Activos intangibles	(1.824)	(2.570)
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	-	-
Cobros	71.230	51.205
Activos materiales	-	8.483
Activos intangibles	-	-
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	71.230	42.722
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	41.212	-
Pagos	-	-
Dividendos	-	-
Cobros	41.212	-
Pasivos subordinados	11.212	-
Emisión de instrumentos de patrimonio propio	30.000	-
Otros cobros relacionados con actividades de financiación	-	-
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
E) AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	(9.574)	(11.050)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	56.953	68.003
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	47.379	56.953
PRO-MEMORIA:	-	-
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	-	-
Caja	-	-
Saldos equivalentes al efectivo en bancos centrales	-	-
Otros depósitos a la vista	47.379	56.953
Total efectivo y equivalentes al final del periodo	47.379	56.953

Las Notas 1 a 38 descritas en la Memoria adjunta, forma parte integrante del estado de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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



CLASE 8.ª



OP4854855

Handwritten signature and the number 11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 169º. Su domicilio social y fiscal está ubicado en Madrid.

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

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

La Sociedad forma parte del grupo UCI cuya sociedad dominante UCI, S.A. es residente en Madrid (España) y formula y publica cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo UCI correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, así como los correspondientes informes de gestión y de auditoría que fueron aprobados por la Junta General de Accionistas de fecha 27 de junio de 2024, se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo UCI del ejercicio 2024 está previsto que sean formuladas el 28 de marzo de 2025 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 (LFEE) 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.



CLASE 8.ª



OP4854856

[Handwritten signature]

11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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.

En base a lo anterior, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2024 han sido formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 28 de marzo de 2025. Las cuentas anuales individuales de Unión de Créditos Inmobiliarios S.A., E.F.C. correspondientes al ejercicio 2024 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 2025. No obstante, el Consejo de Administración entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2023 fueron formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 25 de marzo de 2024, fueron aprobadas por decisión del Accionista Único el 27 de junio de 2024.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024 han sido formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 28 de marzo de 2025. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2024 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 2025. 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 2023 fueron formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 25 de marzo de 2024, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas, celebrada el día 27 de junio de 2024.

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

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



CLASE 8.ª



OP4854857

h
11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 2024 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 2024 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 2024, 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 2024:

Circular 1/2024, de 26 de enero, del Banco de España, a bancos, cooperativas de crédito y otras entidades supervisadas, relativa a la información sobre la estructura de capital y por la que se 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. No se ha producido impacto patrimonial derivado de la aplicación de dicha norma.

Se presenta a continuación un resumen de las principales Circulares del Banco de España aplicables, emitidas y que entraron en vigor en el ejercicio 2023:

Circular 3/2023, de 31 de octubre, 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, y la Circular 1/2022, de 24 de enero, a los establecimientos financieros de crédito, sobre liquidez, normas prudenciales y obligaciones de información (BOE de 14 de noviembre de 2023).

Circular 2/2023, de 17 de marzo, por la que se modifica la Circular 1/2013, de 24 de mayo, sobre la Central de Información de Riesgos. (BOE de 25 de marzo de 2023).

Circular 1/2023, de 24 de febrero, del Banco de España, a entidades de crédito, sucursales en España de entidades de crédito autorizadas en otro Estado miembro de la Unión Europea y establecimientos financieros de crédito, sobre la información que se ha de remitir al Banco de España sobre los bonos garantizados y otros instrumentos de movilización de préstamos, y 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 2 de marzo de 2023).

Se presenta a continuación un resumen de las principales Circulares del Banco de España aplicables, que entrarán en vigor en el ejercicio 2025:

Durante el ejercicio 2025 no está prevista la entrada en vigor de normativa relevante que impacte en el marco de información financiera de la sociedad.



CLASE 8.ª



OP4710356

h
Ti

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 2024.

2.2 Gestión e impactos del entorno macroeconómico

En 2024, la gestión de la compañía se vio influenciada por un entorno económico marcado por la moderación de la inflación, la estabilización de los tipos de interés. No obstante, la incertidumbre persistió debido a las tensiones geopolíticas en Europa y Oriente Medio, así como la volatilidad en los mercados financieros. Además, la evolución del IPC y las condiciones de acceso a la financiación siguieron condicionando la actividad.

Al cierre del ejercicio 2023, si bien continua el conflicto militar en Ucrania, se ha conseguido realizar un control del índice de precios al consumo, motivo por el cual, si bien los tipos del Banco Central Europeo continúan en el 4,5%, el Euribor ha descendido, al considerar el mercado una bajada de tipos en 2024.

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. 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., 11 s., 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., 11 s., 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 2024, 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 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 2024.



OP4710357

CLASE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

4. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2024 obtenido por la Sociedad, que su Consejo de Administración propondrá al Accionista Único para su aprobación, así como la aplicación del resultado del ejercicio 2023 aprobada por el Accionista Único, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Beneficios netos del ejercicio	(64.862)	(69.824)
Aplicación:		
A reserva legal	-	-
A reserva voluntaria	-	-
A resultado de ejercicios anteriores	(64.862)	(69.824)
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 derogan las Directivas 2006/48/CE y 2006/49/CE.

El Reglamento UE nº 575/2013, de 26 de junio 2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modificaba el Reglamento UE nº 648/2012.

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

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



CLASE 8.ª



OP4710358

11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 2024 y 2023 a la Entidad le es aplicable el régimen en materia de solvencia previsto para las entidades de crédito en el título II de la Ley 10/2014, de 26 de junio, y en el título II del Real Decreto 84/2015, con las excepciones antes indicadas, 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.



CLASE 8.ª



OP4710359

π

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 2024 y 2023, 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.

	2024	2023
Instrumentos de capital admisibles como capital de nivel 1 ordinario	530.280	500.280
Ganancias acumuladas	112.528	177.390
Otro resultado global acumulado	96.879	149.538
Otras reservas	-	-
Ajustes del capital de nivel 1 ordinario debidos a filtros prudenciales	(204.164)	(274.895)
Otros activos intangibles	(1.934)	(1.135)
Activos por impuestos diferidos	-	-
Posiciones de titulización que pueden someterse alternativamente a una ponderación de riesgo del 1 250 %	(1.273)	(1.053)
Insuficiencia de la cobertura de las exposiciones dudosas	(67)	-
Otros ajustes transitorios del capital de nivel 1 ordinario	-	-
Capital de nivel 1 ordinario	532.249	550.125
Instrumentos de capital admisibles como capital de nivel 1 adicional	-	-
Capital de nivel 1 adicional	-	-
Capital de nivel 1	532.249	550.125
Instrumentos de capital admisibles como capital de nivel 2	162.293	178.337
Capital de nivel 2	162.293	178.337
Fondos propios	694.541	728.462

De acuerdo con lo anterior, al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 las ratios de solvencia serían:

	2024	2023
Sobre el capital ordinario - "Common Equity"	12,49%	11,58%
Sobre recursos propios básicos	12,49%	11,58%
Sobre recursos propios de segunda categoría	3,80%	3,75%
Sobre recursos propios totales	16,29%	15,33%

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.



CLASE 8.^a
SEPTUAGINTA



OP4710360

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 2024

Al cierre del ejercicio 2024, las exposiciones por las comisiones variables generadas por los fondos de titulización ascendían a 107,3 millones (125,4 millones en el cierre del ejercicio 2023).

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%.

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 2% al 1,75% el nivel P2R adicional, con efectos 1 de enero de 2023.

En relación a la situación a diciembre de 2024, destacar la solidez de la Entidad en el cumplimiento de las ratios de solvencia que ascienden a 16,29% (15,33% en 2023) si bien los requerimientos son del 14% en 2024 (13,25% en 2023) contando con un superávit de 97,8 millones (98,9 millones en 2023). En este sentido los activos medios ponderados de la entidad son 4.262.634 miles de euros en 2024 y 4.751.505 miles de euros en 2023.

El 11 de diciembre de 2023 la Sociedad recibió una comunicación del Banco de España en el marco del proceso SREP. Dicha comunicación supone incrementar, bajo el Pilar II, a un nivel de P2R del 2% como complemento del nivel de solvencia requerido para la Sociedad que es un 10,5%, aplicable desde el 1 de enero de 2024.

Con fecha 22 de diciembre de 2023, se realizó una transacción de titulización RMBS sintética de préstamos hipotecarios a particulares, con el fin de realizar una transferencia significativa de riesgo (SRT) a una contrapartida (aseguradora) a través de un contrato de seguro, el ahorro estimado de CET 1 en la declaración de solvencia a 31 de diciembre de 2023 fue 10 millones de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2024 ha sido de 9,2 millones de euros.

Con fecha 17 de diciembre de 2024, la Sociedad ha recibido una comunicación del Banco de España en el marco del proceso SREP. Dicha comunicación requiere mantener la ratio de capital establecido hasta la fecha 10,5%.

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 152 y 128,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2024 y 2023 respectivamente) y en Grecia, finalizando esta última su actividad comercial en 2011, si bien concedió 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 1.098 y 1.130 millones de euros a 31 de diciembre de 2024 y 2023 respectivamente.

c) Contratos de agencia

Ni al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, 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 2024 y 2023, la Sociedad está exenta de cumplir con este coeficiente al no captar fondos responsables del público.



CLASE 8.^a



OP4710361

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

e) Participaciones en el capital de Entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 DIRECCIÓN DE LA ENTIDAD

Durante los ejercicios 2024 y 2023, los miembros del Consejo de Administración no han devengado importe alguno en concepto de dietas, ni la sociedad tiene contraída obligación alguna en materia de pensiones o pago de primas de seguros respecto de los miembros presentes o pasados del Consejo de Administración.

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

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

Las retribuciones salariales percibidas en el ejercicio 2024 por los profesionales que componen el personal clave de la Entidad y los consejeros en su calidad de directivos, que forman un total de 9 personas (incluyendo como personal clave el comité de dirección), ascendieron a 1.504 miles de euros, correspondiendo todo a retribución fija (1.361 miles de euros en el ejercicio 2023 de un total de 8 personas, incluyendo como personal clave tanto comité ejecutivo como comité de dirección).

Durante el ejercicio 2024 no se han producido indemnizaciones por cese de personal clave mientras que durante 2023, 1 persona que ascendió a 68 miles de euros.

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 2024 y 2023, 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 95 miles de euros (92 miles de euros en 2023). En los ejercicios 2024 y 2023, 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 2024 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.



CLASE 8.ª



OP4710362

11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

11. PRINCIPIOS Y NORMAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN APLICADOS

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

a) Principio del devengo

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

b) Otros principios generales

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

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

Principio de empresa en funcionamiento

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

c) Derivados financieros

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

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).



CLASE 8.ª



OP4710363

[Handwritten signature]
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

- ii) El Derivado financiero debe eliminar eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura. Por tanto, tener eficacia prospectiva, eficacia en el momento de contratación de la cobertura en condiciones normales, y eficacia retrospectiva, evidencia suficiente de que la eficacia de la cobertura se mantendrá durante toda la vida del elemento o posición cubierto.

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

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

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

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

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.



CLASE 8.^a



OP4710364

[Handwritten signature]
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

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

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

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".



CLASE 8.^a



OP4710365

[Handwritten signature]
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

- 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.
1. Préstamos y anticipos: saldos deudores de los créditos o préstamos concedidos por la Sociedad, así como, en su caso, otros saldos deudores de naturaleza financiera a favor de la Sociedad, tales como saldos deudores de cuentas bancarias mantenidas en otras entidades, cuentas a plazo, adquisiciones temporales de activos, cheques a cargo de entidades de crédito, saldos pendientes de cobro de las cámaras y organismos liquidadores por operaciones en bolsa y mercados organizados, las fianzas dadas en efectivo, los dividendos devengados a favor de la Sociedad pendientes de cobro, las comisiones por garantías financieras pendientes de cobro y los saldos deudores por transacciones que no tengan su origen en operaciones y servicios bancarios como el cobro de alquileres y similares. Se clasifican en función del sector institucional al que pertenezca el deudor en:
- Bancos centrales: créditos de cualquier naturaleza a nombre de Bancos centrales.
 - Entidades de crédito: créditos de cualquier naturaleza a nombre de entidades de crédito, incluidos los depósitos y operaciones del mercado monetario, a nombre de entidades de crédito.
 - Clientela: recoge los restantes saldos deudores de todos los créditos o préstamos concedidos por la Sociedad a clientes.



CLASE 8.ª



OP4710366

Handwritten signature and the number 11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

2. 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 2024, como a 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no ha mantenido pasivos financieros que, en aplicación de la normativa aplicable, debiesen clasificarse en ninguna otra categoría.

v. Clasificación de los pasivos financieros a efectos de presentación

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

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

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

- Bancos centrales: depósitos de cualquier naturaleza incluidos los créditos recibidos y operaciones del mercado monetario, recibidos del Banco de España u otros bancos centrales.
- Entidades de crédito: depósitos de cualquier naturaleza, incluidos los créditos recibidos y operaciones del mercado monetario a nombre de entidades de crédito.



CLASE 8.ª



OP4710367

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 2024

- 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").

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.



CLASE 8.ª



OP4710368

h
π

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

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.



CLASE 8.ª



OP4710369

[Handwritten signature]
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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.

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 titulizaciones de activos en las que el cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de mejora crediticia a los nuevos titulares y otros casos similares-, el activo financiero transferido se da de baja del balance, reconociendo, simultáneamente, cualquier derecho u obligación retenido o creado como consecuencia de la transferencia.
2. Si se retienen sustancialmente los riesgos y beneficios asociados al activo financiero transferido -caso de las ventas de activos financieros con pacto de recompra por un precio fijo o por el precio de venta más un interés, de los contratos de préstamo de valores en los que el prestatario tiene la obligación de devolver los mismos o similares activos, en el caso de titulizaciones de activos en los que el cedente mantiene algún tipo de financiación subordinada u otorga algún tipo de mejora crediticia a los nuevos titulares que supone asumir sustancialmente el riesgo de crédito y otros casos análogos-, el activo financiero transferido no se da de baja del balance y se continúa valorando con los mismos criterios utilizados antes de la transferencia. Por el contrario, se reconocen contablemente:
 - Un pasivo financiero asociado por un importe igual al de la contraprestación recibida, que se valora, con carácter general, posteriormente a su coste amortizado.
 - Tanto los ingresos del activo financiero transferido (pero no dado de baja) como los gastos del nuevo pasivo financiero.



CLASE 8.ª



OP4710370

Handwritten signature and the number 11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

3. Si ni se transfieren ni se retienen sustancialmente los riesgos y beneficios asociados al activo financiero transferido - caso de las ventas de activos financieros con una opción de compra adquirida o de venta emitida que no están profundamente dentro ni fuera de dinero, de las titulizaciones en las que el cedente asume una financiación subordinada u otro tipo de mejoras crediticias por una parte del riesgo del activo transferido y otros casos semejantes-, se distingue entre:
- Si la entidad cedente no retiene el control del activo financiero transferido: se da de baja del balance y se reconoce cualquier derecho u obligación retenido o creado como consecuencia de la transferencia.
 - Si la entidad cedente retiene el control del activo financiero transferido: continúa registrándolo en el balance por un importe igual a su exposición a los cambios de valor que pueda experimentar y reconoce un pasivo financiero asociado al activo financiero transferido. El importe neto del activo transferido y del pasivo asociado será el coste amortizado de los derechos y obligaciones retenidos, si el activo transferido se mide por su coste amortizado, o el valor razonable de los derechos y obligaciones retenidos, si el activo transferido se mide por su valor razonable.

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).

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.



CLASE 8.ª



OP4710371

Ti

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

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

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

A efectos de la estimación de la vida esperada de un instrumento financiero se han tenido en cuenta todos los términos contractuales (p.e. pagos anticipados, duración, opciones de compra, etc.), siendo el período contractual (incluyendo opciones de ampliación) el período 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 período 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.



CLASE 8.ª



OP4710372

h
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 desde 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:
- Riesgo dudoso por razón de la morosidad: instrumentos financieros, cualesquiera que sean su titular y garantía, que tengan algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de 90 días de antigüedad. También, se consideran en esta categoría los importes de todas las operaciones de un cliente cuando las operaciones con importes vencidos con más de 90 días de antigüedad sean superiores al 20 % de los importes pendientes de cobro.

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

- 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.



CLASE 8.^a



OP4710373

Handwritten signature and the letter 'T' in the top right corner.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

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



CLASE 8.ª



OP4710374

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

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

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

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

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

A efectos de determinar la clasificación contable de los activos, la Sociedad aplica lo dispuesto en el punto II.C "Clasificación de las operaciones en función del riesgo de crédito por insolvencia, riesgo dudoso" del anejo 9, contenido en la circular 4/2017 de Banco de España

La definición de default implementada en la Sociedad a efectos de la determinación de la clasificación de la deuda a efectos de los cálculos relativos a determinar la Solvencia de la Entidad 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 previsiones sobre condiciones futuras, ha estimado unos porcentajes de cobertura, como solución alternativa en su Circular 4/2017, para la estimación colectiva de la cobertura del riesgo, para el riesgo dudoso por morosidad, así como para el riesgo Normal / Normal Vigilancia especial.

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



CLASE 8.ª



OP4710375

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

Evaluación de la eficacia de las garantías.

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

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

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

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

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

- 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.



CLASE 8.^a



OP4710376

[Handwritten signature]
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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



CLASE 8.^a



OP4710377

[Handwritten signature]
11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 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).



CLASE 8.ª



OP4710378

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 2024

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".

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.



OP4710379

CLASE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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	Se valora por el valor actual de los pagos por arrendamiento que no estén abonados en dicha fecha, utilizando como tipo de descuento el tipo de interés, denominado "tipo de financiación adicional", que la Sociedad tendría que pagar para tomar prestado, con un plazo y una garantía similares, los fondos necesarios para obtener un bien de valor semejante al activo por derecho de uso en un entorno económico parecido. No obstante, en los casos en que dicha actualización sea de escasa importancia relativa, la entidad valora el pasivo, sin actualizar los flujos, a los efectos de simplificar esta estimación.	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.
Activo por derecho de uso	Se valora al coste e incluye el importe de la valoración inicial del pasivo por arrendamiento, los pagos efectuados en la fecha de comienzo o con anterioridad, los costes directos iniciales y los de desmantelamiento o rehabilitación en lo que se estima incurrir cuando exista obligación de soportarlos.	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.

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 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 incurrén.



CLASE 8.ª



OP4710380

11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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.

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:



CLASE 8.ª



OP4710381

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 2024

- 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.

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.



CLASE 8.ª



OP4710382

Handwritten signature and the number 11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 estimado 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

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.



CLASE 8.^a



OP4710383

11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

- (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 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.



CLASE 8.^a



OP4710384

[Handwritten signature]
11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

- (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:

- 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 2024, el número total de quejas/reclamaciones ascendió a 12.862 (6.356 en el ejercicio 2023), estas se desglosan en:

- 12.334 tramitadas por el Servicio de Atención al Cliente (6.223 en el ejercicio 2023).
- 528 tramitadas por la Defensora del Cliente (133 en el ejercicio 2023).
- 5.166 fueron inadmitidas (2.444 en el ejercicio 2023).



CLASE 8.ª



OP4710385

h
ti

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

Las reclamaciones recibidas y admitidas a trámite ascendieron a 7.696 (3.912 en el ejercicio 2023), siendo los motivos más significativos de las reclamaciones presentadas por los clientes las siguientes:

- Gastos de la tramitación de la operación.
- Comisión de apertura.
- Desacuerdo con la aplicación del IRPH como referencia de revisión.
- Intereses de demora, vencimiento anticipado y comisiones por posiciones deudoras.

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 2024 las quejas/reclamaciones que resultaron admitidas se han resuelto de la siguiente forma:

- Favorables al cliente: 196 (423 en el ejercicio 2023).
- Desfavorables al cliente: 7.500 (3.489 en el ejercicio 2023)

De las reclamaciones resueltas favorables al cliente hemos de indicar que en 15 casos se reconocieron derechos económicos al cliente por importe de 11.959 euros (27 casos en el ejercicio 2023 se reconocieron derechos económicos al cliente por importe de 16.626,92 euros).

Cabe señalar que, en 2024, se han recibido 24 reclamaciones que fueron presentadas por nuestros clientes ante el Departamento de Entidades del Banco de España (21 en el ejercicio de 2023). Asimismo, y aunque no constituyen propiamente reclamaciones, se han presentado 127 peticiones de información ante el servicio del CIRBE (91 en el ejercicio de 2023)

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, hemos de indicar que es un principio básico del S.A.C la protección del interés del cliente y, en cumplimiento de este principio, desde este S.A.C se realizan, cuando procede, aquellas acciones encaminadas a mostrar una voluntad de solucionar la controversia planteada y llegar, en su caso, a acuerdos con nuestros clientes.



CLASE 8.ª



OP4710386

Handwritten signature and the letter 'T' in blue ink.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

Blanqueo de capitales

Cumplimiento Normativo y Prevención del Blanqueo de Capitales.

En el curso del ejercicio 2024, la Sociedad ha continuado con el seguimiento en el ámbito del Cumplimiento Normativo y de Prevención del Blanqueo de Capitales, incluida la actividad de venta de inmuebles, dentro del marco de la Ley 10/2010 sobre Prevención de Blanqueo de Capitales y su Reglamento, todo ello con la finalidad de controlar su riesgo reputacional y operativo.

Desde el punto de vista general de la función de Cumplimiento, en lo que se refiere a normativa, deontología, buen gobierno corporativo y gestión de reclamaciones, se han continuado realizando las adaptaciones y el seguimiento necesarios para mantener los buenos resultados en el número y tratamiento de las reclamaciones, y para establecer políticas internas que fijen criterios deontológicos y que mitiguen el riesgo de incumplimiento normativo en el desempeño de la actividad. Durante el año 2024 se han revisado y actualizado las políticas marco de Conflictos de interés, Política de validación y seguimiento de productos, Política retributiva de miembros del Consejo y el Procedimiento de Gobernanza de marcos y políticas. Asimismo, se distribuido a la plantilla una nueva Política de uso de redes sociales y se han revisado otras políticas y procedimientos relacionadas con la función de Cumplimiento, en concreto: Política de relaciones con las autoridades y con las Administraciones Públicas, Procedimiento de publicación de documentos en las páginas web y Procedimiento de gestión de notificaciones electrónicas y Guía de estándares de conducta con clientes en impago. Todas las políticas y procedimientos están a disposición de los empleados en la intranet corporativa.

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 2024 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 Grupo 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 Grupo 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.



CLASE 8.^a



OP4710387

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 2024

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.

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



OP4710388

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 Corporativo
- Política retributiva de miembros del Consejo.
- Política de Externalización de Servicios Esenciales.
- Política Anticorrupción y Antisoborno. Política de Regalos e Invitaciones.

La Política de Conflictos de Interés ha sido revisada y actualizada en 2024.

Canal de Denuncias – Whistleblowing.

En el Grupo UCI mantenemos un firme compromiso con la prevención del riesgo penal así como con la prevención y erradicación de las malas prácticas en el desempeño profesional. El Grupo dispone de un Canal de denuncias (canal de Alerta Ética). Este canal de denuncias es una herramienta que permite la comunicación de cualquier conducta que no esté alineada con la normativa vigente o con las políticas y procedimientos internos de la entidad y que supongan o puedan suponer un riesgo para UCI. La normativa que regula los canales de denuncia (Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción) recoge una serie de principios como la prohibición de represalias a los informantes, la posibilidad de realizar comunicaciones anónimas, el deber de confidencialidad, la ampliación del ámbito de uso del canal a externos que colaboren con la Entidad, el principio de presunción de inocencia o la futura creación de la Autoridad Independiente de Protección del Informante. Asimismo, disponemos de un "Procedimiento de gestión de informaciones – Alerta Ética" y de la "Política de Protección del Informante", documentos ambos que están a disposición de todos los empleados de UCI.

Actividad Compliance.

1.- Canal de Denuncias – Whistleblowing. Durante el ejercicio 2024 se ha recibido 5 denuncia a través de este canal de denuncias en España.

2.- Regalos e invitaciones. Durante el año 2024 no se han registrado incidencias relacionadas con la Política de regalos.

3.- Alertas Prevención de Blanqueo de Capitales. Durante el año 2024 se han analizado un total de: 1.609 alertas en España, de las cuales 31 fueron comunicadas al OCI (Órgano de Control Interno) y, de esas 31, se han comunicado 17 al SEPBLAC. Se ha continuado con el monitoreo previsto en la normativa de prevención de blanqueo de capitales mediante la revisión periódica de la cartera de clientes. Dentro del proceso de revisión periódica se han analizado otras 1.209 coincidencias.

En Grecia se han analizado 90 alertas y no se ha comunicado ninguna al órgano regulador local.

En Portugal se han analizado 897 alertas y no se ha comunicado ninguna al regulador local.



CLASE 8.ª



OP4710389

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

Sensibilización y formación impartida en materia de Cumplimiento Normativo

En el año 2024 el Grupo UCI y la Sociedad han continuado con la formación y la sensibilización, para formar, informar y concienciar a los empleados sobre los posibles riesgos de Cumplimiento y dotarlos de las herramientas necesarias para identificarlos, prevenirlos y mitigarlos si se materializan

Asimismo, durante este ejercicio 2024, se han realizado las siguientes acciones formativas en materia de Cumplimiento (Prevención de 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, Conducta y Volcker) y se han realizado acciones de difusión interna de contenidos relacionados con materias de Cumplimiento.

Los módulos de **formación** en materia de Cumplimiento impartidos durante el año 2024 en España han sido:

- Derecho de la Competencia
- Protección del Interés del Cliente.
- Prevención de Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo – formación on-line a toda la plantilla.
- Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo – taller dirigido a los Directores de Agencias Comerciales de UCI España.
- Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo – formación presencial al Comité de Dirección y directores de área identificados.
- Protección de Datos
- Embargos y sanciones internacionales.
- Conducta.
- Anticorrupción y Política de regalos.
- Prevención de riesgos penales.
- Validación y seguimiento de productos.
- Publicidad de productos y servicios bancarios.
- Volcker

El alcance de todas las formaciones ha sido a toda la plantilla, excepto la referente a derecho de la competencia, dirigida a managers y directores, la formación presencial sobre Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo (dirigida al Comité de Dirección y a determinados directores), el taller sobre prevención del blanqueo de capitales (dirigido a los directores de agencia) y 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 durante 2024 han sido las siguientes:

- Conflictos de interés.
- Gestión de comunicaciones de terceros.
- Ética y transparencia – conducta y protección del interés del cliente.
- Actualización de la Política de Conflictos de Interés.
- Modificación del folleto de tarifas.
- Política de Gobierno Corporativo" y Procedimiento de Gobernanza de Marcos y Políticas.
- Actualización de la "Guía de estándares de conducta con clientes en impago".
- Datos de clientes.



CLASE 8.ª



OP4710390

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 2024

- Regalos e invitaciones.
- Protección de datos.
- Normas de Conducta y Código Ético.
- La importancia de la prevención del blanqueo de capitales.
- Actualización de la "Política de relaciones con las autoridades y con las Administraciones Públicas" y del "Procedimiento de Gobernanza de marcos y políticas".
- Política de uso de redes sociales.
- Prevención de riesgo penal.
- Política de validación y seguimiento de productos.
- Alerta ética.

Novedades normativas.

En el marco de la función Compliance, uno de los principales aspectos es la identificación y comunicación de las novedades normativas y regulatorias con impacto en la Entidad.

Cumplir la normativa vigente en el seno del Grupo UCI es fundamental para asegurar la solvencia y la continuidad del negocio y las mejores prácticas en nuestra actividad. UCI, como entidad, está sujeta a normativa variada y en constante cambio, que implica la implementación de modificaciones en nuestros procesos y procedimientos para asegurar la adecuación a dicha normativa.

En UCI disponemos del "Procedimiento de gestión regulatoria", que tiene como finalidad reforzar el circuito a seguir para asegurar la correcta adecuación de nuestros procesos a las modificaciones normativas producidas.

En el ejercicio 2024 se han difundido en España 218 novedades normativas a las distintas áreas, para análisis e identificación de los posibles impactos en la actividad de UCI e implementación de los mismos, en su caso.

Asimismo, en 2024 se ha implementado un circuito de comunicación de "Noticias de Interés Normativo" que recoge aquellas noticias sobre sentencias, proyectos de ley o de modificación de las mismas, criterios o resoluciones que, sin ser normativas de aplicación directa pueden revestir interés para la actividad de la Sociedad. Durante el año 2024 se han difundido 29 comunicaciones de "Noticias de Interés Normativo" con un total de 1.261 noticias difundidas

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.

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.



CLASE 8.^a



OP4710391

Handwritten signature and the number 11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 Operaciones, el Centro de Autorización Nacional (C.A.N.) es el órgano responsable de la decisión de todos los expedientes.

Con el fin de dotarnos de 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 los analistas de riesgo del equipo C.A.N., siendo éste 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 Operaciones 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 Operaciones en UCI.



CLASE 8.^a



OP4710392

Ti

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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.

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.

El Departamento de Políticas y Métodos, 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. Dicho Departamento estaba integrado en la Dirección de Operaciones hasta principios del ejercicio 2024, pasando entonces bajo la responsabilidad de la Dirección de Riesgos, sin que esto afecte en esencia sus funcionalidades y su funcionamiento.

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 2023.

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 nuestras operaciones, encargándose entre otros de los siguientes procesos: búsqueda y análisis de la información registral, preparación y realización de la firma actuando como representantes y apoderados de la Sociedad, presentación de las escrituras en los registros correspondientes, cancelación de cuanta carga previa a nuestra hipoteca pueda figurar en el registro garantizando el primer rango de la misma, liquidación de impuestos, liquidación de la provisión de fondos realizadas a nuestros clientes, y remisión de las escrituras al archivo una vez realizados todos los controles oportunos con el fin de garantizar los niveles de riesgo establecidos.

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

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

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

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



CLASE 8.^a



OP4710393

[Handwritten signature]
TF

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 2023 se puso en marcha en España la novena versión del modelo de credit scoring construido sobre un histórico de eventos de impago homogéneos desde 2010.

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, 11,83% a finales de 2023 y 12,29% a finales de 2024.

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.

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

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

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).



CLASE 8.ª



OP4710394

11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

- 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 2024, 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 2024 se cifra en 14 pb (11 pb en 2023) y para Portugal en 6 pb (5 pb 2023).

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 tres niveles de diferente severidad (tres en 2023). 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:

			2024			2023		
			2025	2026	2027	2024	2025	2026
Variación del PIB								
(variaciones anuales)	Negativo		(0,2)%	(0,9)%	0,2%	(1,7)%	(1,2)%	0,1%
	Base		2,0%	1,9%	1,5%	1,3%	2,0%	1,6%
	Positivo		3,3%	3,9%	2,8%	2,6%	3,9%	3,0%
Tasa de desempleo								
(nivel absoluto)	Negativo		11,5%	12,9%	13,2%	13,6%	14,8%	14,7%
	Base		10,8%	10,4%	10,1%	12,1%	11,4%	10,7%
	Positivo		10,4%	9,2%	8,4%	11,5%	9,7%	9%
Tipo interbancario 12 meses								
(nivel absoluto)	Negativo		3,6%	3,5%	3,3%	4,3%	3,7%	3,4%
	Base		2,9%	2,8%	2,8%	3,8%	3,2%	2,9%
	Positivo		2,6%	2,6%	2,6%	3,5%	2,9%	2,8%
Variación del precio de la vivienda								
(variaciones anuales)	Negativo		0,9%	(1,8)%	(2,8)%	0,5%	(1,1)%	0,2%
	Base		3,5%	3,3%	3,0%	1,2%	1,5%	2,6%
	Positivo		3,5%	4,6%	4,4%	1,5%	2,6%	3,9%
Variación del índice de precios al consumo								
(variaciones anuales)	Negativo		2,5%	2,6%	2,4%	4,1%	3,4%	2,7%
	Base		2,2%	2,0%	2,0%	2,7%	2,3%	2,2%
	Positivo		2,1%	2,0%	1,9%	2,3%	2,1%	2,0%



CLASE 8.ª



OP4710395

11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

En 2024 y 2023 partir de un escenario base, el escenario "negativo" refleja deficiencias que conllevan, junto con otras dinámicas macroeconómicas, caídas en la productividad, en el PIB y variaciones del precio de la vivienda superiores a la evolución del índice de precios al consumo. El escenario positivo refleja evoluciones más favorables que el escenario base.

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. En este sentido, la Sociedad evalúa la existencia de ajustes adicionales al modelo por efectos que pudieran tener un impacto en la capacidad de pago y, consecuentemente, el deterioro, que no están modelizados. En 2024, la Sociedad incluyó un ajuste de 5 millones de Euros, con el objetivo de reforzar las coberturas en operaciones clasificadas en dudoso con más de 7 años de antigüedad.

La ponderación de los escenarios previstos en 2024 para cada uno de los ejercicios sobre cada segmento es la siguiente:

Negativo	Base	Positivo
25%	50%	25%

La ponderación de los escenarios previstos en 2023 para cada uno de los ejercicios sobre cada segmento es la siguiente:

Negativo	Base	Positivo
25%	50%	25%

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 los países (Portugal y Grecia) siguen la letra o el espíritu de lo expuesto, si bien de manera simplificada.



CLASE 8.ª



OP4710396

Handwritten signature and the letter 'T' in a box.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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.

A continuación, se muestra la sensibilidad estimada a una subida del 1% en la tasa de desempleo, así como, a una caída del 1% en los precios los activos inmobiliarios en las pérdidas esperadas por riesgo de crédito al cierre del 2024 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 millones de euros	Impacto en % de las coberturas	Impacto en millones de euros	Impacto en % de las coberturas
1,21	0,02%	10,73	0,14%

Riesgo de Concentración

Unión de Créditos Inmobiliarios, 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.

A la Sociedad le es aplicable el régimen en materia de solvencia previsto para las entidades de crédito en el título II de la Ley 10/2014, de 26 de junio, y en el título II del Real Decreto 84/2015, con las excepciones antes indicadas (nota 5) 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. De acuerdo con dicho marco legal, la Sociedad está sujeta a la regulación del Banco de España sobre grandes riesgos, que son aquellos que superan el 10% de los recursos propios computables. A 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existía ningún riesgo por encima de los límites indicados. Por lo tanto, ninguna exposición individual, incluyendo todo tipo de riesgo crediticio, superaba el límite del 25% de los recursos propios del Grupo.



CLASE 8.ª



OP4710397

h
II

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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.

La concentración de riesgos por actividad y área geográfica de la entidad a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS POR ACTIVIDAD Y ÁREA GEOGRÁFICA (Valor en libros) ACTIVIDAD TOTAL (Miles de euros)	TOTAL 2024	España	Resto de la Unión Europea	América
1. Entidades de crédito	296.035	293.110	2.925	-
2. Administraciones Públicas	40.048	40.048	-	-
3. Otras instituciones financieras	145.223	145.223	-	-
4. Sociedades no financieras y empresarios individuales	20.612	20.612	-	-
4.1 Construcción y promoción inmobiliaria	6.183	6.183	-	-
4.2 Construcción de obra civil	-	-	-	-
4.3 Resto de finalidades	14.429	14.429	-	-
4.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-
4.3.2 Pymes y empresarios individuales	14.429	14.429	-	-
5. Resto de hogares e ISFLSH	8.784.735	7.673.311	1.111.424	-
5.1 Viviendas	8.784.735	7.673.311	1.111.424	-
5.2 Consumo	-	-	-	-
5.3 Otros fines	-	-	-	-
TOTAL	9.286.653	8.172.304	1.114.349	-

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS POR ACTIVIDAD Y ÁREA GEOGRÁFICA (Valor en libros) ACTIVIDAD TOTAL (Miles de euros)	TOTAL 2023	España	Resto de la Unión Europea	América
1. Entidades de crédito	56.953	53.753	3.200	-
2. Administraciones Públicas	228.139	228.139	-	-
3. Otras instituciones financieras	166.575	166.575	-	-
4. Sociedades no financieras y empresarios individuales	18.325	18.325	-	-
4.1 Construcción y promoción inmobiliaria	7.145	7.145	-	-
4.2 Construcción de obra civil	-	-	-	-
4.3 Resto de finalidades	11.180	11.180	-	-
4.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-
4.3.2 Pymes y empresarios individuales	11.180	11.180	-	-
5. Resto de hogares e ISFLSH	9.338.609	8.195.852	1.142.757	-
5.1 Viviendas	9.338.609	8.195.852	1.142.757	-
5.2 Consumo	-	-	-	-
5.3 Otros fines	-	-	-	-
TOTAL	9.808.601	8.662.644	1.145.957	-



CLASE 8.ª



OP4710398

h
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

Mitigación del riesgo de crédito

El Comité de Auditoría y Riesgos 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 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 irre recuperables. 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)

Dentro de la actual política de UCI en relación a la aceptación de reestructuraciones, se pueden diferenciar reestructuración temporal, soluciones a largo plazo y soluciones definitivas. Para el caso de reestructuración temporal, puede existir una sucesión de reestructuraciones, pero debe estar condicionada al correcto comportamiento de pago de la previa, o bien, si por variación en las circunstancias personales, laborales y/o económicas quedase suficientemente probado que el incumplimiento se debe a éstas, acorde con la nueva situación del cliente.



CLASE 8.ª



OP4710399

h
π

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

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

Condición de pago de intereses ordinarios

Las cuotas que se fijen en la operación de reestructuración deben cubrir con carácter general, como mínimo, los intereses ordinarios de la operación. Los 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.



CLASE 8.^a



OP4710400

Handwritten signature and the number 11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

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

Las operaciones de reestructuración o refinanciación en categoría de riesgo normal se mantendrán identificadas como tales hasta su extinción si no se cumplen las condiciones definidas en el apartado 100 del 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 períodos 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:



CLASE 8.ª



OP4710401

h
TT

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

Su clasificación desglosada por contraparte y tipo de garantía a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son las siguientes:

	2024						
	TOTAL (Miles de euros)						
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		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)	-	-	-	-	-	-	-
De las cuales: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-	-	-	-	-	-	-
5 – Resto de hogares	13.069	1.475.948	-	-	525	12.901	1.293.252
Total	13.069	1.475.948			525	12.901	1.293.252

	2024						
	Del cual: DUDOSOS (Miles de euros)						
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		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)	-	-	-	-	-	-	-
De las cuales: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-	-	-	-	-	-	-
5 – Resto de hogares	7.664	904.869	-	-	300	8.190	735.137
Total	7.664	904.869			300	8.190	735.137



CLASE 8.^a



OP4710402⁵⁷

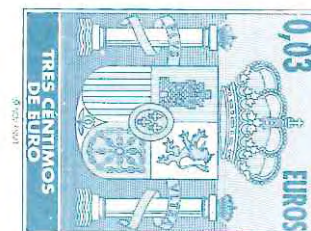
11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

	2023							
	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)	-	-	-	-	-	-	-	-
De las cuales: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-	-	-	-	-	-	-	-
5 – Resto de hogares	15.772	1.799.313			563	13.851	239.729	1.573.435
Total	15.772	1.799.313			563	13.851	239.729	1.573.435

	2023							
	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)	-	-	-	-	-	-	-	-
De las cuales: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (incluido suelo)	-	-	-	-	-	-	-	-
5 – Resto de hogares	10.141	1.212.813			334	9.116	220.202	1.001.726
Total	10.141	1.212.813			334	9.116	220.202	1.001.726

CLASE 8.ª



OP4710403



OP4710404

f
IICLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

El importe de las operaciones que, con posterioridad a la refinanciación o reestructuración, han sido clasificadas como dudosas en el ejercicio 2024 y en el ejercicio 2023 es la siguiente:

SALDOS VIGENTES DE REFINANCIACIONES Y REESTRUCTURACIONES 31.12.2024							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	1.692	149.273	-	-	126	2.078	1.818	151.351
De los cuales: préstamos garantizados por bienes inmuebles residenciales	1.692	149.273	-	-	126	2.078	1.818	151.351
Sociedades no financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
De las cuales: pequeñas y medianas empresas	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.692	149.273	-	-	126	2.078	1.818	151.351

SALDOS VIGENTES DE REFINANCIACIONES Y REESTRUCTURACIONES 31.12.2023							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	1.848	171.883	-	-	89	1.360	1.937	173.243
De los cuales: préstamos garantizados por bienes inmuebles residenciales	1.848	171.883	-	-	89	1.360	1.937	173.243
Sociedades no financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
De las cuales: pequeñas y medianas empresas	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.848	171.883	-	-	89	1.360	1.937	173.243



OP4710405

n

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 2024 y 31 de diciembre 2023 es el siguiente:

2024												
TOTAL (miles de euros)												
	Exposiciones No dudosas				Exposiciones dudosas							
	Total	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construcción y promoción inmobiliaria.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resto de finalidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resto de hogares	1.488.849	575.789	570.298	5.491	913.060	318.240	47.578	60.702	172.768	239.165	45.708	28.899
Total	1.488.849	575.789	570.298	5.491	913.060	318.240	47.578	60.702	172.768	239.165	45.708	28.899

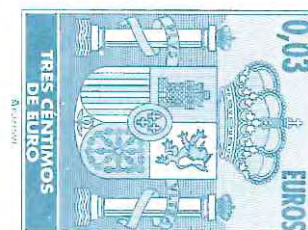
2023												
TOTAL (miles de euros)												
	Exposiciones No dudosas				Exposiciones dudosas							
	Total	Total	No vencidos o Vencidos <= 30 días	Vencidos > 30 días <= 90 días	Total	Con poca probabilidad de pago que no estén vencidos o vencidos < = 90 días	Vencidos > 90 días <= 180 días	Vencidos > 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construcción y promoción inmobiliaria.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resto de finalidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resto de hogares	1.813.164	591.235	585.081	6.154	1.221.929	591.235	88.910	165.024	200.238	142.769	45.791	43.899
Total	1.813.164	591.235	585.081	6.154	1.221.929	591.235	88.910	165.024	200.238	142.769	45.791	43.899

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

DISTRIBUCIÓN DEL CRÉDITO A LA CLIENTELA POR ACTIVIDAD (Valor en libros) A 31.12.2024				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	37.937	-	-	-	-	-	-	-
3 Sociedades no financieras y empresarios individuales	20.612	6.107	-	503	1.682	3.147	-	775
3.1 Construcción y promoción inmobiliaria	6.183	6.107	-	503	1.682	3.147	-	775
3.2 Construcción de obra civil	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3 Resto de finalidades	14.429	-	-	-	-	-	-	-
3.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.2 Pymes y empresarios individuales	14.429	-	-	-	-	-	-	-
4 Resto de hogares e ISFLSH	8.784.736	8.606.963	-	1.805.813	2.681.149	2.610.427	1.068.771	440.803
4.1 Viviendas	8.784.736	8.606.963	-	1.805.813	2.681.149	2.610.427	1.068.771	440.803
4.2 Consumo	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Otros fines	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	8.843.285	8.613.070	-	1.806.316	2.682.831	2.613.574	1.068.771	441.578
PRO MEMORIA								
Operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas (Neto)	1.488.849	1.475.948	-	116.976	279.944	365.512	299.881	413.635

Las financiaciones totales concedidas a la clientela a 31 de diciembre 2024 y 31 de diciembre 2023 desglosadas por contraparte es la siguiente:

CLASE 8.ª

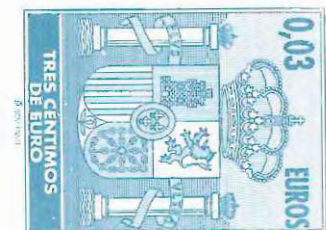


OP4710406

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

DISTRIBUCIÓN DEL CRÉDITO A LA CLIENTELA POR ACTIVIDAD (Valor en libros) A 31.12.2023				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	41.218	-	-	-	-	-	-	-
3 Sociedades no financieras y empresarios individuales	18.325	7.323	-	316	1.979	2.959	829	1.240
3.1 Construcción y promoción inmobiliaria	7.145	7.323	-	316	1.979	2.959	829	1.240
3.2 Construcción de obra civil	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3 Resto de finalidades	11.180	-	-	-	-	-	-	-
3.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.2 Pymes y empresarios individuales	11.180	-	-	-	-	-	-	-
4 Resto de hogares e ISFLSH	9.338.609	9.150.484	-	1.843.792	2.859.708	2.761.059	1.227.454	458.470
4.1 Viviendas	9.338.609	9.150.484	-	1.843.792	2.859.708	2.761.059	1.227.454	458.470
4.2 Consumo	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Otros fines	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	9.398.152	9.157.806	-	1.844.108	2.861.687	2.764.018	1.228.282	459.710
PRO MEMORIA								
Operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas (Neto)	1.813.164	1.799.313	-	141.744	362.145	449.734	351.611	494.079



OP4710407

[Handwritten signature]



OP4710408

T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 58,46% es a tipo variable (63,19% a 31 de diciembre de 2023), el 26,54% a tipo mixto (22,91% a 31 de diciembre de 2023), con un primer periodo a tipo fijo y después revisiones a tipo variable, y el 15,00% estrictamente a tipo fijo % (13,90% a 31 de diciembre de 2023)

Dentro de los créditos con tipo variable, el 82,42% (82,5% a 31 de diciembre de 2023) revisan su tipo semestralmente y el 17,58% (17,50% a 31 de diciembre de 2023) con periodicidad anual.

La gestión del riesgo de tipo de interés se articula en torno a dos objetivos centrales: por un lado, trata de mitigar los impactos de las fluctuaciones de los tipos de interés sobre el margen financiero y, por otro lado, preservar el valor económico del Grupo. Para ello, la Sociedad despliega una combinación estratégica de instrumentos financieros para alcanzar estas metas, incluyendo bonos de titulización en el mercado español, disposiciones de efectivo ("cash") con sus accionistas en España, Portugal y Grecia, y derivados financieros formalizados también con sus accionistas, tales como swaps de tipos de interés (IRS, por sus siglas en inglés) o Call Money Swaps.

El análisis de sensibilidad del margen financiero ante variaciones en los tipos de interés constituye una práctica fundamental en la Sociedad. Análisis que posteriormente son analizados en un Comité especializado que se reúne de manera periódica. Esta sensibilidad está condicionada por los desfases en fechas de vencimiento y de revisión de los tipos de interés que se producen entre las distintas partidas del balance, o fuera balance con los fondos de titulización, que representen un desfase de cash-flow para la entidad. La gestión de las inversiones se hace a través de coberturas, para mantener dichas sensibilidades dentro del rango objetivo fijado en los Comités. Las medidas usadas por la Sociedad para el control del riesgo de interés son el Gap de tipos y las sensibilidades del margen financiero de la cartera gestionada, a diciembre de 2024 mostraba una sensibilidad del margen ante variaciones de 100 bps de la curva de tipos de -6,69% (-5,71% en 2023)

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.



CLASE 8.ª



OP4710409

Handwritten signature and the letter 'T' in the top right corner.

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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.

Para mitigar el riesgo de liquidez, UCI tiene desde sus principios una política recurrente de acudir a los mercados de capitales a través de la titulización de sus activos crediticios. Así los tenedores de los bonos de titulización colocados en los mercados de capitales cubren la liquidez de dichas operaciones hasta su vencimiento. Desde 1994, UCI ha emitido en España 31 fondos de titulización (31 fondos emitidos a 31 de diciembre de 2023) por un importe inicial global de aproximadamente 20.600 millones de euros (20.600 millones de euros a 31 de diciembre de 2023), mayoritariamente colocados en los mercados de capitales, pertenecientes a las emisiones de los RMBS UCI 1 a 19 y Prado I a Green Prado XI. En Portugal desde marzo 2020, RMBS Green Belem 1 y RMBS Belem 2.

En conjunto a fecha de diciembre 2024, representaba un saldo vivo de 3.284 millones de euros (3.838 millones de euros a 31 de diciembre de 2023) o el 36,8% del saldo global gestionado en España y Portugal financiado hasta vencimiento por los mercados de capitales (40,8% en 2023).

El 16 de septiembre de 2024, se tomó la decisión de comprar las participaciones hipotecarias y proceder posteriormente a la extinción del Fondo FTA UCI 11.

Los bonos de la familia Prado así como los de Belem son activos elegibles ECB al cierre de diciembre 2024.

El 15 de marzo de 2023 y el 15 septiembre de 2023 respectivamente, se tomó la decisión de comprar las participaciones hipotecarias y proceder posteriormente a la extinción de los Fondos Prado V y Prado VI.

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 VII (serie A), VIII (serie A), IX (serie A), X (serie A y B) y XI (serie A, B y C) así como las series A y B de Belem 1 y Belem 2, sí son activos elegibles al cierre de diciembre 2023.

A cierre de diciembre 2024, los bonos de Prado VII (serie A y B), Prado VIII (serie A,Z y B), Prado IX (serie A y B), Prado X (serie A y B) y Green Prado XI (serie A, B y C) así como las series A y B de Belem 1 y Belem 2, sí son activos elegibles.

Finalmente destacar que la Sociedad realiza operaciones de repo, en las que aporta como colateral, los bonos que ha retenido o recomprado. Las principales contrapartidas son BNP Paribas, Banco de Santander y Merrill Lynch Bank of América.

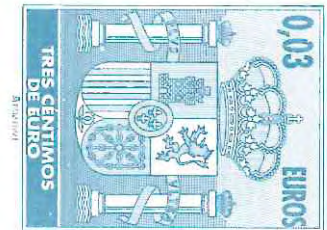
Para el resto de los activos en balance, la Sociedad gestiona la refinanciación con líneas de tesorería con sus dos accionistas de referencia que son: BNP Paribas y Banco de Santander; la sucursal de la Sociedad en Portugal se financia directamente con su matriz en España.

El Gap de liquidez contempla la clasificación del capital pendiente de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento, tomando como referencia los periodos que resten entre la fecha a que se refiere y sus fechas contractuales de vencimiento. A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el gap de liquidez es el siguiente:

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

2024	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	-	-	-	-	-	-	-
Otros depósitos a la vista	47.379	-	-	-	-	-	47.379
Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados	-	-	-	9.709	-	97.576	107.285
Activos financieros a coste amortizado:							
Entidades Crédito	248.656	-	-	-	-	-	248.656
Préstamos y anticipos a la clientela	31.905	69.534	338.663	1.207.494	1.276.188	6.059.917	8.983.701
Valores representativos de deuda	-	-	25.048	-	15.000	-	40.048
Total Activo	327.940	69.534	363.711	1.217.203	1.291.188	6.157.493	9.427.069
PASIVO:							
Depósitos de Entidades de Crédito	675.925	2.278.551	3.162.581	457.242	0	218.597	6.792.896
Depósitos a la clientela - participaciones emitidas	6.130	12.260	47.288	252.202	252.202	1.334.841	1.904.923
Pasivos Subordinados	3.578	-	-	80.000	-	105.000	188.578
Otros pasivos financieros	94	188	726	3.874	3.874	20.350	29.106
Total Pasivo	685.727	2.290.999	3.210.595	793.318	256.076	1.678.788	8.915.503
Diferencia Activo menos Pasivo	(357.787)	(2.221.465)	(2.846.884)	423.885	1.035.112	4.478.705	511.566

CLASE 8.ª

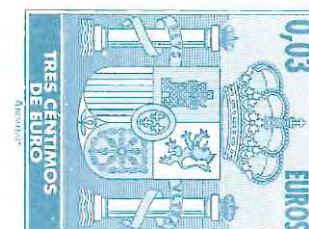


OP4710410

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

2023	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	56.953	-	-	-	-	-	56.953
Otros depósitos a la vista	-	-	-	9.709	-	115.648	125.357
Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados	24.010	100.280	365.742	986.613	960.389	7.394.996	9.832.030
Activos financieros a coste amortizado – préstamos y anticipos a la clientela	24.010	48.019	216.088	960.389	960.389	7.394.996	9.603.891
Valores representativos de deuda	-	52.261	149.654	26.224	-	-	228.139
Total Activo	80.963	152.541	515.396	1.022.545	960.389	7.510.644	10.242.478
PASIVO:							
Depósitos de Entidades de Crédito	757.369	1.755.269	4.224.905	161.227	6.425	12.460	6.917.655
Depósitos a la clientela - participaciones emitidas	6.675	13.350	51.495	274.638	274.638	1.667.855	2.288.652
Pasivos Subordinados	3.942	-	-	-	80.000	105.000	188.942
Otros pasivos financieros	94	188	726	3.874	3.874	23.524	32.280
Total Pasivo	768.080	1.768.807	4.277.126	465.597	364.937	1.808.840	9.427.529
Diferencia Activo menos Pasivo	(687.117)	(1.616.266)	(3.761.730)	556.948	595.452	5.701.805	814.950

CLASE 8.ª



OP4710411

[Handwritten signature]



CLASE 8.ª



OP4710412

Handwritten signature and the letter 'P' in the top right corner.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

El tipo de interés medio anual aplicado a préstamos y anticipos – clientela fue del 4,20% en 2024 y del 3,82% en 2023 excluidos de “ajustes por valoración”. Por otra parte, el tipo de interés medio anual soportado por la Sociedad en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido de 4.21% y 3.27% respectivamente.

15. OTROS RIESGOS DE MERCADO: GESTION DEL RIESGO OPERATIVO

La Sociedad 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



OP4710413

Handwritten signature and the letter 'T'

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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:

	2024	2023
Efectivo	-	2
Otros depósitos a la vista	47.379	56.951
	47.379	56.953

La totalidad del importe de este epígrafe por vencimiento del plazo residual se considera a la vista. Los intereses devengados durante el ejercicio por los saldos depositados a la vista han ascendido a 2.302 miles de euros (2.764 miles de euros en 2023).

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 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

	2024	2023
Valores representativos de deuda	40.048	228.139
Entidades de crédito	248.656	-
Préstamos y anticipos a la clientela	8.843.285	9.398.152
	9.131.989	9.626.291

Entidades de crédito y Valores representativos de deuda

Al 31 de diciembre de 2024, el importe nominal de los valores representativos de deuda vinculados a determinados compromisos, propios o de terceros, ascendía a 40.048 miles de euros (225.497 miles euros a 31 de diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2024, el importe concedido a las entidades de crédito, bajo la fórmula de adquisición temporal de activos ascendía a 248.656 miles de euros (0 miles de euros 2023).



CLASE 8.ª



OP4710414

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 2024

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de valores representativos de deuda, así como la financiación concedida a las entidades de crédito, de los balances a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	2024	2023
Por moneda:		
Euros	288.671	224.084
Total	288.671	224.084
Por vencimiento:		
Hasta 1 mes	248.623	-
Entre 1 mes y 3 meses	-	50.525
Entre 3 meses y 1 año	26.826	147.459
Entre 1 año y 5 años	13.222	26.100
Más de 5 años	-	-
Vencimiento indeterminado	-	-
Total	288.671	224.084
Por Contraparte:		
Administraciones Públicas españolas	40.048	224.084
Entidades de crédito	248.623	-
Otros sectores residentes	-	-
Administraciones Públicas no residentes	-	-
Otros sectores no residentes	-	-
Activos dudosos	-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos	-	-
Total	288.671	224.084
Ajustes por valoración intereses devengados	33	4.055
Total	288.704	228.139

El tipo medio de interés efectivo de los instrumentos de deuda clasificados en esta cartera al 31 de diciembre de 2024 es 4,20% (3,77% a 31 de diciembre de 2023). Durante el ejercicio 2024, estos instrumentos han devengado intereses por un importe de 11.007 miles de euros, de los cuales 6.466 miles de euros corresponden a las adquisiciones temporales de activos y 4.541 miles de euros a valores representativos de deuda (5.190 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), 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.



CLASE 8.ª



OP4710415

Handwritten signature and the number 11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 2024 y 2023:

	2024	2023
Por modalidad y situación del crédito:		
Otros préstamos a plazo	7.869.865	8.149.085
Activos dudosos	1.109.853	1.454.806
	8.983.718	9.603.891
Por sector de actividad del acreditado:		
Otros sectores residentes	7.221.969	7.811.495
No residentes	1.761.749	1.792.396
	8.983.718	9.603.891
Por área geográfica:		
España	7.869.940	8.458.236
Resto de la Unión Europea	1.113.778	1.145.655
	8.983.718	9.603.891
Por modalidad del tipo de interés:		
Financiación sin intereses	-	-
Financiación con intereses	8.983.718	9.603.891
	8.983.718	9.603.891
Ajustes por valoración		
Correcciones de valor por deterioro de activos	(241.438)	(305.172)
Ajustes por valoración intereses devengados	24.223	27.614
Ajustes por valoración de comisiones	76.782	71.819
	8.843.285	9.398.152

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.



CLASE 8.^a



OP4710416

Handwritten signature and the letter 'T'

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

Al cierre del ejercicio 2024, se han devengado intereses, que están pendientes de cobro, por un importe de 24.223 miles de euros (27.614 miles de euros en 2023).

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

	2024	2023
Deudores con garantía real residentes	6.202.561	6.441.975
Crédito con garantía real no residentes	1.693.244	1.718.772
Deudores dudosos	895.335	1.184.836
Otros deudores a plazo	52.145	52.569
Deudores a la vista y varios	-	-
	8.843.285	9.398.152

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 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, íntegramente en miles de euros, es el siguiente:

	2024	2023
Hasta 1 mes	31.905	23.519
Entre 1 y 3 Meses	69.534	46.990
Entre 3 y 12 Meses	338.663	211.459
Entre 1 y 3 Años	1.207.494	950.087
Entre 3 y 5 Años	1.276.188	929.520
Más de 5 Años	5.919.501	7.236.577
	8.843.285	9.398.152



OP4710417

/
 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 2024

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 y posteriores modificaciones del ejercicio 2024 y el ejercicio 2023 sin tener en cuenta los ajustes por valoración correspondientes a los intereses devengados y a las comisiones:

	Miles de euros			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
Saldo al inicio del ejercicio 2024	7.424.809	724.277	1.454.806	9.603.891
Movimientos				
Traspasos:	88.116	33.011	(121.127)	-
A Stage 2 desde Stage 1	(78.383)	78.383	-	-
A Stage 3 desde Stage 1	(39.545)	-	39.545	-
A Stage 1 desde Stage 2	199.140	(199.140)	-	-
A Stage 3 desde Stage 2	-	(93.750)	93.750	-
A Stage 1 desde Stage 3	6.904	-	(6.904)	-
A Stage 2 desde Stage 3	-	247.518	(247.518)	-
Variación neta de activos financieros	(332.617)	(63.730)	(116.838)	(513.185)
Fallidos	-	-	(106.988)	(106.988)
Diferencias de cambio y otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al cierre del ejercicio 2024	7.180.300	693.558	1.109.853	8.983.718

	Miles de euros			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
Saldo al inicio del ejercicio 2023	7.915.853	1.014.618	1.373.884	10.304.356
Movimientos				
Traspasos:	1.633	(225.595)	223.962	-
A Stage 2 desde Stage 1	(177.203)	177.203	-	-
A Stage 3 desde Stage 1	(57.650)	-	57.650	-
A Stage 1 desde Stage 2	231.168	(231.168)	-	-
A Stage 3 desde Stage 2	-	(390.281)	390.281	-
A Stage 1 desde Stage 3	5.318	-	(5.318)	-
A Stage 2 desde Stage 3	-	218.651	(218.651)	-
Variación neta de activos financieros	(492.677)	(64.746)	(87.581)	(645.004)
Fallidos	-	-	(55.459)	(55.459)
Diferencias de cambio y otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al cierre del ejercicio 2023	7.424.809	724.277	1.454.806	9.603.891

La Sociedad, durante los ejercicios 2024 y 2023, 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.



CLASE 8.ª



OP4710418

Handwritten signature and the letter 'Ti'.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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.

Activos financieros deteriorados

A continuación, se presenta el detalle, al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, clasificado por segmentos, de aquellos activos que se han considerado tanto, individualmente como deteriorados en base al análisis individualizado de cada uno de ellos, así como los activos financieros deteriorados en base a un proceso colectivo de evaluación de las posibles pérdidas:

	Miles de euros	
	2024	2023
Particulares:		
Garantías reales		
Hipotecario	1.091.837	1.436.740
Valores	-	-
Otras	-	-
Sin garantía	11.448	11.498
Promotores:		
Garantías reales		
Hipotecario	6.568	6.568
Total	1.109.853	1.454.806

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 2024	(11.975)	(23.228)	(269.969)	(305.172)
Dotaciones con cargo a resultados del ejercicio	(8.460)	(34.840)	(154.264)	(197.564)
Recuperaciones de dotaciones con abono a resultados	13.675	37.625	130.702	182.002
Dotaciones netas del ejercicio	5.215	2.785	(23.562)	(15.562)
De las que:				
Determinadas individualmente	-	-	-	-
Determinadas colectivamente	5.215	2.785	(23.562)	(15.562)
Aplicación	85	198	79.013	79.296
SalDOS al 31 de diciembre de 2024	(6.675)	(20.245)	(214.518)	(241.438)



OP4710419

h
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 2024

	Pérdidas por deterioro			
	(miles de euros)			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
Saldos al 1 de enero de 2023	(8.788)	(29.168)	(244.012)	(281.968)
Dotaciones con cargo a resultados del ejercicio	(15.117)	(45.696)	(216.824)	(277.638)
Recuperaciones de dotaciones con abono a resultados	11.882	51.324	144.026	207.232
Dotaciones netas del ejercicio	(3.236)	5.628	(72.798)	(70.406)
De las que:				
<i>Determinadas individualmente</i>	-	-	-	-
<i>Determinadas colectivamente</i>	(3.236)	5.628	(72.798)	(70.406)
Aplicación	48	312	46.841	47.201
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(11.975)	(23.228)	(269.969)	(305.172)

La totalidad de los deterioros se han determinado colectivamente al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

En 2024, en relación a la partida cancelaciones netas por fallidos y otros movimientos, incluye las ventas realizadas de una fracción de la cartera de créditos morosos, durante los meses de agosto y noviembre de 2024. En concreto, se redujo la cartera morosa en 62,46 millones, con un elevado número de impagos, una aplicación de 21 millones de provisiones que cubrían estos créditos, y un resultado negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias de 19,7 millones de euros, el cual fue registrado en el epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias, "Deterioro del valor o reversión del deterioro del valor de activos financieros no valorados a valor razonable con cambios en resultados - de Activos financieros a coste amortizado"

En el epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias, "Deterioro del valor o reversión del deterioro del valor de activos financieros no valorados a valor razonable con cambios en resultados - de Activos financieros a coste amortizado" se detalla un importe de 11.918 miles de euros en 2024 (68.675 miles de euros en 2023) el cual incluye el efecto neto de las dotaciones y recuperaciones de las provisiones por riesgo de crédito por un importe de 15.562 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (70.406 miles de euros en 2023, incluyendo el resultado de la venta de cartera indicado anteriormente), así como 3.644 miles de euros correspondientes a recuperaciones de activos fallidos a 31 de diciembre de 2024 (1.731 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

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 2024 y el ejercicio 2023:

	Millones de euros			
	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Total
Saldo al inicio del ejercicio 2024	11.975	23.227	269.970	305.172
Traspasos:	233	(211)	(7.425)	(7.403)
A Stage 2 desde Stage 1	(531)	1.975	-	1.444
A Stage 3 desde Stage 1	(410)	-	3.152	2.742
A Stage 1 desde Stage 2	1.138	(5.383)	-	(4.245)
A Stage 3 desde Stage 2	-	(5.290)	8.993	3.703
A Stage 1 desde Stage 3	36	-	(413)	(377)
A Stage 2 desde Stage 3	-	8.487	(19.157)	(10.670)
Variación neta de exposición y cambios en el riesgo de crédito (*)	(5.533)	(2.771)	58.961	50.657
Fallidos	-	-	(106.988)	(106.988)
Diferencias de cambio y otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al cierre del ejercicio 2024	6.675	20.245	214.518	241.438



CLASE 8.ª



OP4710420

Handwritten signature and the letter 'T'

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

	Millones de euros			
	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Total
Saldo al inicio del ejercicio 2023	8.787	29.168	244.013	281.968
Trasposos:	1.329	(7.931)	25.594	18.992
A Stage 2 desde Stage 1	(628)	4.965	-	4.337
A Stage 3 desde Stage 1	(300)	-	4.444	4.144
A Stage 1 desde Stage 2	2.187	(4.333)	-	(2.146)
A Stage 3 desde Stage 2	-	(17.020)	39.897	22.877
A Stage 1 desde Stage 3	70	-	(682)	(612)
A Stage 2 desde Stage 3	-	8.457	(18.065)	(9.608)
Variación neta de exposición y cambios en el riesgo de crédito (*)	1.858	1.990	47.565	51.413
Fallidos	-	-	(47.201)	(47.201)
Diferencias de cambio y otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al cierre del ejercicio 2023	11.975	23.227	269.970	305.172

Durante los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad ha realizado refinanciaciones o renegociación de la deuda pendiente del cliente (véase nota 13).

Activos financieros vencidos y no deteriorados

A continuación, se presenta el detalle de los activos financieros vencidos y no considerados deteriorados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, clasificados por clases de instrumentos financieros:

	miles de euros	
	2024	2023
Por clases de contrapartes	1.572	2.163
Administraciones publicas	-	-
Otros sectores residentes	1.291	1.862
Otros sectores no residentes	281	301
Total	1.572	2.163

Riesgo de crédito con construcción y promoción inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la financiación destinada a la construcción y promoción inmobiliaria ascendía a 8.802 y 9.809 miles de euros, respectivamente, de los que 6.568 eran activos deteriorados, importe que coincidía en 2023.

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.



CLASE 8.ª



OP4710421

Handwritten signature and 'TT' mark

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

La información cuantitativa sobre riesgo inmobiliario al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente, en miles de euros:

(Miles de euros)			
31/12/2024	Importe Bruto	Exceso sobre valor garantía	Coberturas específicas
Riesgo de crédito	8.802	1.783	2.619
Del que moroso	6.568	1.466	2.485
Del que normal	2.234	317	134

(Miles de euros)			
31/12/2023	Importe Bruto	Exceso sobre valor garantía	Coberturas específicas
Riesgo de crédito	9.809	2.513	2.665
Del que moroso	6.568	1.772	2.524
Del que normal	3.241	741	141

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

	2024	2023
Sin garantía específica	-	-
Con garantía hipotecaria	8.802	9.809
Edificios terminados-viviendas	8.410	9.407
Edificios terminados-resto	-	-
Edificios en construcción-viviendas	392	402
Edificios en construcción-resto	-	-
Suelo-terrenos urbanizados	-	-

Riesgo cartera hipotecaria minorista

La información cuantitativa relativa al riesgo de la cartera minorista bruta al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	2024	2023
Crédito para adquisición de viviendas	8.922.753	9.541.512
Sin garantía hipotecaria	110.348	82.828
De los que dudosos	11.448	11.498
Con garantía hipotecaria	8.812.405	9.458.684
De los que dudosos	1.091.837	1.436.740



OP4710422

CLASE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

Los rangos de loan to value (LTV: valor del crédito/tasación actualizada) de la cartera hipotecaria minorista al 31 de diciembre de 2024 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	1.801.837	2.677.643	2.621.670	1.115.255	596.000	8.812.405
Del que:Crédito para adquisición de viviendas dudoso. Con garantía hipotecaria	79.698	177.660	258.672	221.359	354.448	1.091.837

Los rangos de loan to value (LTV) de la cartera hipotecaria minorista al 31 de diciembre de 2023 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	1.839.501	2.862.229	2.794.114	1.300.906	661.935	9.458.684
Del que:Crédito para adquisición de viviendas dudoso. Con garantía hipotecaria	93.845	239.819	332.327	293.877	476.872	1.436.740

Activos fallidos

A 31 de diciembre de 2024, el importe total de 'Activos fallidos' asciende a 85.667 miles de euros (570.612 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

	2024	2023
Saldo Inicio del ejercicio	570.612	573.182
Altas	106.988	55.459
Bajas	(591.933)	(58.029)
Saldo final del ejercicio	85.667	570.612

El 19 de septiembre de 2024, se llevó a cabo una operación masiva de venta de activos fallidos por un valor de 479.785 miles de euros. Esta transmisión generó un beneficio neto de 1.493 miles de euros, impactando positivamente los resultados de ejercicio y que se ha registrado dentro del epígrafe "Deterioro del valor o reversión del deterioro del valor de activos financieros no valorados a valor razonable con cambios en resultados - de Activos financieros a coste amortizado".

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 septiembre 2024, se procedió a ejecutar el Step-Up Call del Fondo UCI 11, 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 Unión de Créditos Inmobiliarios S.A EFC, los principales impactos han sido la reducción de las



CLASE 8.ª



OP4710423

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

participaciones emitidas por un importe de 72 millones de euros y la cancelación de los Bonos de la serie A, B y C que retenía la Sociedad por importe de 25 millones de euros. El cobro de comisión variable ascendió a 3,6 millones de euros.

En marzo 2023, se procedió a ejecutar el Step-Up Call del Fondo Prado V, 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 Unión de Créditos Inmobiliarios S.A EFC, los principales impactos fueron la reducción de las participaciones emitidas por un importe de 260 millones de euros y la cancelación de los Bonos de la serie B que retenía la Sociedad por importe de 76 millones de euros 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 185 miles de euros.

En septiembre 2023, se procedió a ejecutar el Step-Up Call del Fondo Prado VI, 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 Unión de Créditos Inmobiliarios S.A EFC, los principales impactos fueron la reducción de las participaciones emitidas por un importe de 265 millones de euros y la cancelación de los Bonos de la serie B y C que retenía la Sociedad por importe de 42,8 millones y 34,2 millones respectivamente. Adicionalmente se produjo la cancelación del préstamo subordinado concedido por la Sociedad por un importe restante de 6,1 millones de euros. El cobro de comisión variable ascendió a 412 miles de euros.

En marzo de 2023, se constituyó el Fondo de Titulización Green Prado XI por un importe de 490 millones de euros, de los cuales Unión de Créditos Inmobiliarios S.A EFC mantiene posiciones en los tramos A, B y C, ascendiendo a un importe total de 141 millones de euros. Asimismo, la Sociedad concedió al fondo un préstamo subordinado por importe de 8,25 millones de euros.

A continuación, se muestra un detalle de los saldos registrados en los balances de situación adjuntos a 31 de diciembre de 2024 y 2023 asociados con las operaciones de titulización, donde la Entidad ha conservado riesgos y ventajas sustanciales:

	2024	2023
Fondo de Titulización de Activos UCI 11	-	81.431
Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 12	97.925	117.400
Fondo de Titulización de Activos UCI 14	182.140	218.439
Fondo de Titulización de Activos UCI 15	235.325	277.486
Fondo de Titulización de Activos UCI 16	325.299	380.534
Fondo de Titulización de Activos UCI 17	286.453	337.185
Fondo de Titulización RMBS Prado VII	314.014	350.166
Fondo de Titulización RMBS Prado VIII	319.418	355.886
Fondo de Titulización RMBS Prado IX	365.121	398.045
Fondo de Titulización RMBS Prado X	426.948	468.079
Fondo de Titulización RMBS Green Prado XI	405.818	453.571
Fondo de Titulización RMBS Green Belem 1	133.525	170.393
Fondo de Titulización RMBS Green Belem 2	191.746	240.569
TOTAL	3.283.732	3.849.184



CLASE 8.ª



OP4710424

Handwritten signature and the letter 'T'

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

	31.12.22	Altas	Reclasificación	Bajas	31.12.23	Altas	Reclasificación	Bajas	31.12.24
Inmuebles adjudicados	231.674	52.006	(20.765)	(72.568)	190.347	49.531	(5.745)	(91.557)	142.576
Provisiones inmuebles adjudicados	(62.111)	(15.998)	1.469	36.418	(40.222)	(18.222)	1.190	27.352	(29.902)
Total	169.563	36.008	(19.296)	(36.150)	150.125	31.309	(4.555)	(64.205)	112.674

El importe registrado como "reclasificación" se corresponde con inmuebles que durante los ejercicios 2024 y 2023 han sido reclasificados al epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance de situación (nota 19).

La venta de los inmuebles en el ejercicio 2024 ha supuesto un beneficio sobre valor neto contable 5.758 miles de euros (6.572 miles de euros de beneficio en 2023). 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 18.222 miles de euros (15.998 miles de euros en 2023) y las recuperaciones de provisiones de los activos no corrientes en venta por 15.646 miles de euros (23.060 miles de euros en 2023).

La información cuantitativa relativa a los activos adjudicados al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Miles de euros	Valor entrada contable	Cobertura
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a empresas de construcción y promoción inmobiliaria	1.634	(829)
Edificios terminados: vivienda o resto	460	(4)
Edificios en construcción: vivienda o resto		
Suelo: terrenos urbanizados y resto	1.174	(825)
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	140.942	(29.073)
Resto de activos inmobiliarios adjudicados		-
Instrumentos de capital, participaciones y financiaciones a sociedades no consolidadas tenedoras de dichos activos	-	-



CLASE 8.^a



OP4710425

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 2024

La información cuantitativa relativa a los activos adjudicados al 31 de diciembre de 2023 era la siguiente:

Miles de euros	Valor entrada contable	Cobertura
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a empresas de construcción y promoción inmobiliaria	1.142	(569)
Edificios terminados: vivienda o resto	374	-
Edificios en construcción: vivienda o resto	-	-
Suelo: terrenos urbanizados y resto	768	(569)
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	189.206	(39.654)
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 2024 y 2023 en función de su naturaleza y del plazo de permanencia en el balance, es el siguiente (en miles de euros):

2024	Menos de 3 años	Más de 3 años	Total
Edificios terminados	57.018	84.384	141.402
Edificios en construcción	-	-	-
Suelo	184	990	1.174

2023	Menos de 3 años	Más de 3 años	Total
Edificios terminados	75.393	114.187	189.580
Edificios en construcción	-	-	-
Suelo	184	584	768



CLASE 8.ª



OP4710426

Handwritten signature and the letter 'U' in a box.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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.

Las principales sociedades y agencias con las que ha trabajado la entidad en España, durante el ejercicio 2024, 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 2023).

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 2024 y 2023, es el siguiente:

(Miles de euros)	2024		2023	
	Valor Neto contable	Valor de Tasación	Valor Neto contable	Valor de Tasación
Inmuebles adjudicados	112.674	181.413	150.125	234.336
Total	112.674	181.413	150.125	234.336

Durante los ejercicios 2024 y 2023, así como durante los ejercicios anteriores, la Sociedad 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 Sociedad, durante el ejercicio 2024, para la financiación de este tipo de operaciones ascendió a 29.200 miles de euros (33.241 miles de euros durante ejercicio 2023).

El saldo vivo de este tipo de financiaciones al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascendía a 651.960 y 678.857 miles de euros, respectivamente.

El porcentaje medio financiado de las operaciones de este tipo, vivas al 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, se corresponde con el fijado por el Grupo en sus políticas de concesión del riesgo de crédito.



OP4710427

h
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 2024

19. ACTIVOS TANGIBLES

Inmovilizado material

El desglose de este epígrafe de los balances de situación a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente (en miles de euros):

Coste	31.12.2022	Altas	Bajas	31.12.2023	Altas	Bajas	31.12.2024
Equipos informáticos y sus instalaciones	10.603	218	-	10.821	855	-	11.676
Mobiliario, vehículos y resto instalaciones	13.058	2.154	(990)	14.222	180	-	14.402
Edificios	251	-	(251)	-	-	-	-
Obras en uso	1.195	211	-	1.406	65	-	1.471
Derechos de uso	8.432	15.217	(1.682)	21.967	-	(4.335)	17.632
Total bruto	33.539	17.800	(2.923)	48.416	1.100	(4.335)	45.181
Amortización Acumulada							
Equipos informáticos y sus instalaciones	(8.961)	(339)	158	(9.142)	(415)	-	(9.557)
Mobiliario, vehículos y resto instalaciones	(10.800)	(587)	352	(11.035)	(295)	-	(11.330)
Edificios	(96)	-	96	-	-	-	-
Obras en uso	-	-	-	-	-	-	-
Derechos de uso	(6.603)	(1.357)	4.067	(3.893)	(2.368)	2.506	(3.755)
Total Amortización acumulada	(26.460)	(2.283)	4.673	(24.070)	(3.078)	2.506	(24.642)
Total Neto	7.079	15.517	1.750	24.346	(1.978)	(1.829)	20.539

El importe de los elementos completamente amortizados asciende a un total de 21.737 y 21.631 miles de euros en 2024 y 2023 respectivamente.



OP4710428

TF

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 2024:

	Miles de euros		
	Coste	Amortización Acumulada	Saldo Neto
Equipos informáticos y sus instalaciones	10.821	(9.142)	1.679
Mobiliario, vehículos y resto instalaciones	14.222	(11.035)	3.186
Obras en uso	1.406	-	1.406
Derechos de uso	21.967	(3.893)	18.075
Saldos al 31 de diciembre de 2023	48.416	(24.070)	24.346
Equipos informáticos y sus instalaciones	11.676	(9.557)	2.119
Mobiliario, vehículos y resto instalaciones	14.402	(11.330)	3.072
Obras en uso	1.471	-	1.471
Derechos de uso	17.632	(3.755)	13.877
Saldos al 31 de diciembre de 2024	45.181	(24.642)	20.539

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, los derechos de uso registrados corresponden principalmente al arrendamiento del edificio de la sede social en Madrid donde desarrolla su actividad. La tasa de descuento aplicado para calcular los pasivos financieros relacionados con los derechos de uso ha sido del 3%

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023, la Sociedad no tiene compromisos de adquisición de activo material con terceros.

En los ejercicios 2024 y 2023 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 2024 y 2023 que se encuentren fuera de servicio de manera temporal.

En el ejercicio 2024 y 2023 no se ha reconocido o revertido importe alguno por deterioro de valor de activos materiales.



CLASE 8.ª



OP4710429

Handwritten signature and '11' mark

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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:

	31.12.22	Altas	Bajas	31.12.23	Altas	Bajas	Traspasos	31.12.24
Inversiones inmobiliarias	138.639	20.765	(9.506)	149.897	13.500	(8.346)	(7.755)	147.296
Amortización Acumulada de inversiones inmobiliarias	(7.218)	(1.485)	576	(8.127)	(855)	429	-	(8.553)
Correcciones por deterioro	(7.293)	307	447	(6.539)	1.953	328	-	(4.258)
	124.128	19.586	(8.483)	135.231	14.598	(7.589)	(7.755)	134.485

Las adiciones de los ejercicios 2024 y 2023 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 las inversiones inmobiliarias, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	2024		2023	
	Valor Neto contable	Valor de Tasación	Valor Neto Contable	Valor de Tasación
Inversiones Inmobiliarias	134.485	212.675	135.231	202.300
Total	134.485	212.675	135.231	202.300

Los ingresos derivados de inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento han ascendido a 4,4 millones de euros registrados en el epígrafe de "otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias (3,7 millones de euros a 31 de diciembre de 2023) y los gastos de explotación por todos los conceptos asociados a las mismas a 387 miles de euros (2.574 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) de los que 1.098 miles de euros corresponden a un impacto positivo de amortización y correcciones valorativas (1.178 miles de euros a 31 de diciembre de 2023). Estos gastos de explotación se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta atendiendo a su naturaleza.

La Dirección de la Sociedad 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.



CLASE 8.^a



OP4710430

Handwritten signature and the letter 'Ti'.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

20. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El desglose de este epígrafe de los balances de situación al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Coste	31.12.22	Altas	Bajas	31.12.23	Altas	Bajas	31.12.24
Software	9.926	2.570	-	12.496	1.825	-	14.321
Total Bruto	9.926	2.570	-	12.496	1.825	-	14.321
Amortización Acumulada							
Software	(7.852)	(771)	-	(8.623)	(1.121)	-	(9.744)
Total Amortización acumulada	(7.852)	(771)	-	(8.623)	(1.121)	-	(9.744)
Total Neto	2.074	1.799	-	3.873	704		4.577

El importe de los elementos completamente amortizados asciende a un total de 8.833 y 8.731 miles de euros en 2024 y 2023 respectivamente.

21. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS

El desglose de este epígrafe de los balances de situación al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Activo 2024	Activo 2023	Pasivo 2024	Pasivo 2023
Impuestos corrientes	25	29	1.504	1.075
Retenciones a cuenta	23	18	-	-
IRPF	-	-	754	779
IVA	2	11	-	75
Otros	-	-	750	221
Impuestos diferidos	59.470	65.599	41.520	64.088
Otros	-	12	-	-
Por derivados	-	-	41.520	64.088
Por correcciones de valor por deterioro	59.470	65.587	-	-

Como consecuencia de la normativa fiscal vigente del Impuesto sobre Sociedades aplicable a la Sociedad, en los ejercicios 2024 y 2023 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.



CLASE 8.ª



OP4710431

h
II

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 2024 y 2023 es el siguiente:

	Activo 2024	Activo 2023	Pasivo 2024	Pasivo 2023
Periodificaciones	2.684	2.481	20.743	23.103
Deudas con empresas del grupo	459	51	495	260
Coste a Distribuir por SRT	14.934	14.932	-	-
Otros conceptos	19.150	16.156	-	-
TOTAL	37.227	33.620	21.238	23.363

Bajo la rúbrica de periodificaciones, se incluye fundamentalmente a las periodificaciones de los gastos generales de Sociedad.

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



CLASE 8.ª



OP4710432

Handwritten signature and the letter 'T'.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

A efectos de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	3,35	3,02
Ratio de operaciones pagadas	3,25	2,72
Ratio de operaciones pendientes de pago	14,79	35,59
	2024	2023
	Importe	Importe
Total pagos realizados	65.539	76.667
Total pagos pendientes	57	709
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal (miles de euros)	76.475	76.067
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	65.539	74.054
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	99,14%	99,22%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	99,91%	99,48%

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.



CLASE 8.ª



OP4710433

Handwritten signature and the letter 'Ti' in blue ink.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

23. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El detalle a 31 de diciembre de 2024 y 2023, todos ellos en miles de euros, es el siguiente:

	2024	2023
Depósitos de entidades de crédito	6.216.653	6.254.237
Cesión temporal de activos	556.201	632.363
Ajustes de valoración	20.042	31.057
Subtotal Entidades de crédito	6.792.896	6.917.657
Depósitos de la clientela- Participaciones emitidas	1.904.923	2.288.652
Pasivos subordinados	188.578	188.941
Subtotal Clientela	2.093.501	2.477.593
Otros pasivos financieros	29.106	32.280
Subtotal Otros pasivos financieros	29.106	32.280
Total	8.915.503	9.427.530

El desglose de los pasivos financieros a coste amortizado según su plazo residual, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	2024	2023
Hasta 1 mes	682.143	768.080
Entre 1 y 3 Meses	2.290.981	1.737.750
Entre 3 y 12 Meses	3.210.524	4.277.126
Entre 1 y 3 Años	763.274	465.597
Entre 3 y 5 Años	335.695	364.937
Más de 5 Años	1.632.886	1.814.040
Total	8.915.503	9.427.530

En el ejercicio 2024, los tipos de interés de los pasivos financieros vivos oscilaron entre el 3,10% y el 4,49%. En el ejercicio 2023, los tipos de interés de los pasivos financieros vivos oscilaron entre el 2,23% y el 4,63%.

El epígrafe "Depósitos de la clientela – Participaciones emitidas" por importe de 1.904.923 y 2.288.652 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 y 2023 respectivamente, incluye 3.251.893 y 3.804.593 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 1.346.969 y 1.515.941 miles de euros al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad llevó a cabo recompras generando un impacto de 111 miles de euros, 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. En el ejercicio 2024 no hubo este tipo de operaciones.

Tanto en los ejercicios 2024 como 2023 no ha habido ventas de bonos de los fondos.



CLASE 8.ª



OP4710434

TI

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

El 21 de abril de 2022 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 21 de abril de 2032, a un tipo de interés variable de 5,54% en 2024 (6,626% en 2023). Estos porcentajes se encuentran registrados dentro de los "Pasivos financieros a coste amortizado – Clientela".

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 6,59% (6,97% en 2023).

Con fecha 28 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 28 de marzo de 2032 y a un tipo del 5,66% (6,59% a diciembre del 2022).

Adicionalmente bajo la rúbrica otros pasivos financieros, se recogen a 31 de diciembre de 2024, un importe de pasivos por arrendamientos de 13.706 miles de euros (18.224 miles de euros en 2023), y un importe de 15.400 miles de euros relativo a los pagos pendientes por la operación SRT (14.036 miles de euros en 2023.)

En este sentido, con fecha 22 de diciembre de 2023, se realizó una transacción de titulización RMBS sintética de préstamos hipotecarios a particulares, con el fin de realizar una transferencia significativa de riesgo (SRT) a una contrapartida (aseguradora) a través de un contrato de seguro, que ha supuesto un coste de 2.686 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 y un coste al de 63 miles de euros a 31 de diciembre de 2023.

En concreto, el volumen de créditos afectos a esta operación fue en su emisión de 662 millones de euros (o 629 millones de euros netos tras la retención del 5% del riesgo) de hipotecas residenciales españolas de primera calidad concedidas a personas físicas en España. La operación se estructuró con una serie mezzanine, colocada con dos contrapartidas aseguradoras por un importe inicial de 40,2 millones de euros, mientras que UCI retendrá el tramo senior 587 millones de euros y el tramo de primera pérdida por 1,5 millones. El ahorro estimado de CET 1 en la declaración de solvencia a 31 de diciembre de 2023 es de 10 millones de euros y de 9,3 millones en 2024.

24. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

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

El saldo del epígrafe del balance adjunto al 31 diciembre de 2024 y 2023 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 2024 exista un activo de 107,28 millones de euros (125,36 millones de euros a 31 de diciembre de 2023) 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.



CLASE 8.ª



OP4710435

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 2024

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 2024 y 2023 es el siguiente:

En miles de euros	2024		2023	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Derivados de negociación	-	11.311	-	17.939
	-	11.311	-	17.939

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"). En septiembre de 2023, se canceló el Fondo RMBS PRADO VI, y por lo tanto el derivado asociado a dicho vehículo por importe de 5.871 miles de euros.

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 modificó 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 VII, IX y X con dichos accionistas, de modo que la consideración conjunta de ambos derivados asegura una posición neutral de la Entidad 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 2024 y 2023 es el siguiente:

En miles de euros	2024		2023	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Por moneda:				
En euros	-	11.311	-	17.939
	-	11.311	-	17.939



CLASE 8.ª



OP4710436

Handwritten signature and the number 11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

El desglose del saldo de los derivados de negociación activos y pasivos al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

En miles de euros	Valor Nocional (*)	2024 Valor razonable	
		Activo	Pasivo
Otras operaciones sobre tipos de interés: Derivados de negociación	433.368	-	11.311

(*) Valor nocional del derivado a 31 de diciembre de 2024. Ver nota 25.

El desglose del saldo de los derivados de negociación activos y pasivos al 31 de diciembre de 2023 era el siguiente:

En miles de euros	Valor Nocional	2023 Valor razonable	
		Activo	Pasivo
Otras operaciones sobre tipos de interés: Derivados de negociación	471.856	-	17.939

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.



CLASE 8.ª



OP4710437

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 2024

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 2024 y 2023 se encuentra en la siguiente tabla:

(En miles de euros) Concepto	Nocionales		Valor razonable (activo)		Valor razonable (pasivo)	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Por tipos de cobertura						
Cobertura de valor razonable	677.993	740.028	-	-	41.621	58.820
Cobertura de flujos de efectivo	7.285.740	7.621.380	173.695	242.441	33.204	23.639
Total	7.963.733	8.361.408	173.695	242.441	74.825	82.459
Por tipos de mercado						
Mercados no organizados	7.963.733	8.361.408	173.695	242.441	74.825	82.459
Total	7.963.733	8.361.408	173.695	242.441	74.825	82.459
Por tipo de producto						
Operaciones a plazo	-	-	-	-	-	-
Permutas	7.963.733	8.361.408	173.695	242.441	74.825	82.459
Opciones	-	-	-	-	-	-
Otros productos	-	-	-	-	-	-
Total	7.963.733	8.361.408	173.695	242.441	74.825	82.459
Por contraparte						
Entidades de crédito - Residentes	4.116.562	3.365.351	100.793	138.725	52.018	58.629
Entidades de crédito -No Residentes	3.847.172	4.996.056	72.902	103.716	22.807	23.830
Resto	-	-	-	-	-	-
Total	7.963.734	8.361.407	173.695	242.441	74.825	82.459
Por plazo remanente						
Hasta 1 año	4.522.820	4.833.250	11.115	12.438	5.027	1.188
Más de 1 año y hasta 5 años	1.468.790	1.644.640	44.004	69.023	9.296	-
Más de 5 años	1.972.123	1.883.517	118.576	160.981	60.502	81.271
Total	7.963.734	8.361.407	173.695	242.441	74.825	82.459
Por tipo de riesgo cubierto						
Riesgo de tipo de interés	7.963.734	8.361.407	173.695	242.441	74.825	82.459
Divisas	-	-	-	-	-	-
Crédito	-	-	-	-	-	-
Total	7.963.734	8.361.407	173.695	242.441	74.825	82.459
Por tipos de elementos cubiertos						
Activos financieros a coste amortizado (préstamos y anticipos)	7.285.740	7.621.380	173.695	242.441	33.204	23.639
Pasivos financieros a coste amortizado (Participaciones emitidas)	677.993	740.028	-	-	41.620	58.820
Total	7.963.734	8.361.407	173.695	242.441	74.825	82.459

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 2024 y 2023 es el siguiente:

En miles de euros Concepto	2024			
	Resultado en instrumento de cobertura		Resultado en instrumento cubierto	
	Beneficio	Pérdida	Beneficio	Pérdida
Permutas	-	92.076	92.076	-
Otros productos	-	-	-	-
Total	-	92.076	92.076	-



CLASE 8.ª



OP4710438

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

En miles de euros		2023			
Concepto	Resultado en instrumento de cobertura		Resultado en instrumento cubierto		
	Beneficio	Pérdida	Beneficio	Pérdida	
Permutas	-	87.528	87.528	-	-
Otros productos	-	-	-	-	-
Total	-	87.528	87.528	-	-

En septiembre 2023, la Sociedad procedió a la interrupción de diversos expedientes de cobertura de flujos de efectivo, al haberse cancelado la partida cubierta y por lo tanto no se producirán los flujos de efectivo de previstos. En esta situación se procedió a reclasificar inmediatamente el importe acumulado en patrimonio neto a resultados por un importe de ingresos de 24.599 miles de euros, no existiendo este tipo de operativa en 2024.

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.

26. PROVISIONES

Composición

El saldo del epígrafe "otras provisiones" del capítulo "provisiones", se desglosa a continuación:

	Miles de euros	
	2024	2023
Pensiones y otras obligaciones de prestaciones definidas post empleo	-	1.881
Provisiones para impuestos y otras contingencias legales	14.691	10.167
Provisiones varias	9.049	8.156
	23.740	20.204

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 14.691 miles de euros en el ejercicio 2024 (10.167 miles de euros en 2023). En concreto se realiza una estimación prospectiva en base al análisis de las 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.



CLASE 8.ª



OP4710439

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

Durante el ejercicio 2024, el Grupo UCI 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 referencia IRPH para el cálculo del interés aplicable al préstamo. En relación con el primer motivo (los gastos de formalización), en junio de 2024 el Tribunal Supremo dictó sentencia sobre la prescripción de la acción de restitución de los gastos de formalización del préstamo, estableciendo que el "dies a quo" para determinar la prescripción de la acción de restitución comienza en el momento en el que se dicte sentencia firme que declare la nulidad de la cláusula, salvo cuando la Entidad pueda demostrar que el cliente tuvo conocimiento de la posible nulidad con anterioridad, esto permite valorar para cada caso si existe o no posibilidad de alegar la prescripción en función de la información de la que disponemos sobre el posible conocimiento del cliente en el caso concreto. En lo que se refiere a la cuestión de la comisión de apertura no ha habido cambios con respecto a 2023, en concreto, en mayo de 2023 el Tribunal Supremo resolvió que la comisión de apertura no forma parte del precio del contrato y por tanto debe analizarse su transparencia y abusividad, si bien, ha reconocido la validez de la cláusula siempre que haya sido informada de forma transparente y que no sea desproporcionada. Sobre el asunto relacionado con el índice de referencia IRPH, en diciembre de 2024 el Tribunal de Justicia de la Unión Europea dictó sentencia (tras una cuestión prejudicial planteada por el JPI nº8 de San Sebastián) en la que vuelve a respaldar la validez del índice, si bien matiza sobre los requisitos de información que debe cumplir la cláusula para poder superar el control de transparencia, así como los que deben tenerse en cuenta para superar el control de abusividad. Esta sentencia no desvirtúa ni contradice en esencia la doctrina del Tribunal Supremo, que deberá volver a pronunciarse para adaptar o matizar su último pronunciamiento.

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. Asimismo, a 31 de diciembre de 2023, se recogía un importe de 1.881 miles de euros, relativos a provisiones constituidas por el plan de prejubilación a parte del personal de la Sociedad. No existiendo provisiones de esta naturaleza a finales del ejercicio 2024, al haberse ejecutado dicho plan en 2024.

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 2024 y 2023, 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 2024 y 2023 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.



OP4710440

CLASE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

- **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:1

- 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 repreciaación. En el resto de las fechas existe riesgo de tipo de interés para los flujos que ya están determinados.

		Miles de euros				
	Valor en libros	Valor Razonable	2024			Técnicas de Valoración
			NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3	
Activos financieros						
Efectivo, saldos en efectivo en bancos centrales y otros depósitos a la vista	47.379	47.379	-	-	47.379	
Activos financieros mantenidos para negociar	-	-	-	-	-	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	107.285	107.285	-	-	107.285	Método del valor presente (Descuento de flujos de caja futuros)
Activos financieros a coste amortizado						
Valores representativos de deuda	40.048	42.718	42.718	-	-	Préstamos a la clientela (Descuento de flujos de caja de futuros y modelo interno de provisionamiento)
Entidades de crédito	248.656	248.656	-	-	248.656	
Préstamos y anticipos	8.843.285	8.939.183	-	-	8.939.183	
Derivados de cobertura	173.695	173.695	-	-	173.695	Productos lineales de tipo de interés (Interest rate swaps) Descuentos de flujos
Pasivos financieros						
Pasivos financieros mantenidos para negociar	11.311	11.311	-	-	11.311	Productos lineales de tipos de interés (Interest rate swaps,) Descuento de flujos
Pasivos financieros a coste amortizado	8.915.503	8.906.549	-	-	8.906.549	Productos lineales de tipos de interés (Interest rate swaps,) Descuento de flujos
Derivados de cobertura	74.825	74.825	-	-	74.825	Productos lineales de tipos de interés (Interest rate swaaps,) Descuento de flujos

		Miles de euros				
	Valor en libros	Valor Razonable	2023			Técnicas de Valoración
			NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3	
Activos financieros						
Efectivo, saldos en efectivo en bancos centrales y otros depósitos a la vista	56.953	56.953	-	-	56.953	
Activos financieros mantenidos para negociar	-	-	-	-	-	Productos lineales de tipos de interés (Interest rate swaps,) Descuento de flujos)



CLASE 8.ª



OP4710441

h
Ti

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados	125.357	125.357	-	-	125.357	Método del valor presente (Descuento de flujos de caja futuros)
<i>Activos financieros a coste amortizado</i>						
Valores representativos de deuda	228.139	228.139	228.139	-	-	Préstamos a la clientela (Descuento de flujos de caja de futuros y modelo interno de provisionamiento)
Préstamos y anticipos	9.398.153	9.398.153	-	-	9.398.153	
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	9.427.530	9.418.576			9.418.576	Productos lineales de tipos de interés (Interest rate swaps,) Descuento de flujos
Derivados de cobertura	82.459	82.459	-	-	82.459	Productos lineales de tipos de interés (Interest rate swaps,) Descuento de flujos

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 2024 y 2023 es el siguiente:

En miles de euros	2024	2023
Coberturas de flujos de efectivo	96.879	149.538
	96.879	149.538

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 2024 y 2023 es el siguiente:

En miles de euros	2024	2023
Saldo al inicio del ejercicio	149.538	279.346
Cancelaciones netas (nota 25)	-	(24.599)
Variaciones de valor	(52.659)	(105.209)
	96.879	149.538



CLASE 8.ª



OP4710442

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 2024

29. FONDOS PROPIOS

El capital suscrito al 31 de diciembre de 2024 está compuesto de 1.353.339 acciones de 66 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. El capital suscrito al 31 de diciembre de 2023 estaba compuesto de 1.295.967 acciones de 66 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas

En abril de 2024, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital con el propósito de fortalecer los recursos propios, para ello el accionista único optó por incrementar el patrimonio de la sociedad en 30.000.000 euros, mediante la emisión de 57.372 acciones de 66 euros de nominal, que se distribuyeron entre un aumento de capital de 3.787 miles de euros y 26.214 miles de euros de prima de emisión.

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.

La prima de emisión al 31 de diciembre de 2024 es de 440.960 y en 2023 es de 414.746 miles de euros.

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 2024 y 2023.

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 2024 y 2023 son los siguientes:

	2024 saldos contables	2023
<u>Inversiones crediticias y depósitos en entidades de crédito</u>		
Banco Santander	29.384	29.330
Banco Santander Totta	3.506	4.706
CACEIS	469	76
BNP Paribas	12.614	5.054
Prados	38.503	41.839
<u>Saldos deudores</u>		
Relama Real Estate, SA	14.028	11.763
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, SA	400	300
Fondos de Titulización	107.285	125.444



OP4710443

✓
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 2024

<u>Otros activos</u> Retama Real Estate, SA	318	89
<u>Pasivos financieros a coste amortizado</u> Banco Santander BNP Paribas Banco Santander - Colateral BNP Paribas - Colateral Banco Santander - Repos BNP Paribas - Repos UCI, SA - Deposito subordinado	3.045.318 3.054.278 75.560 49.550 14.978 33.651 188.578	3.111.862 2.988.203 - - - 115.848 188.942
<u>Derivados cobertura a valor razonable</u> Banco Santander BNP Paribas <u>Derivados de cobertura flujos de efectivo</u> Banco Santander BNP Paribas <u>Derivados de negociación</u> Banco Santander BNP Paribas	(35.582) (6.039) 84.382 56.109 - (11.311)	(45.103) (13.717) 125.460 93.343 (17.939)
<u>Otros pasivos</u> UCI, SA UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.	495 40	260 40
<u>Instrumentos financieros (swaps)</u> Banco Santander - Swaps BNP Paribas - Swaps Banco Santander - Repo inverso BNP Paribas - Repo inverso	(47.674) (44.059) 114.993 133.663	(44.385) (42.631) - -
<u>Gastos financieros - Costes por intereses</u> Banco Santander - Prestamos BNP Paribas - Prestamos Banco Santander - Colateral BNP Paribas - Colateral Banco Santander - Repos BNP Paribas - Repos UCI, SA - Deposito subordinado	135.261 132.662 4.316 3.205 119 1.946 12.272	115.617 107.398 - - 776 6.438 11.080
<u>Servicios contratados</u> Retama Real Estate, SA UCI, LMS	5.627 2.893	5.080 2.858
<u>Ingresos financieros</u> Banco Santander - Colateral Banco Santander - Repo inverso BNP Paribas - Repo inverso Retama Real Estate, SA UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, SA Prados	79 3.387 3.099 539 13 1.173	- - - 485 - 1.104
<u>Servicios prestados</u> Retama Real Estate, SA UCI, LMS	63 83	75 90



CLASE 8.ª



OP4710444

Handwritten signature and the letter 'T'

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

31. SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios económicos desde 2021, para todos los impuestos que le son aplicables, excepto el Impuesto sobre sociedades, abierto desde el ejercicio 2020.

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 2024 y 2023 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:

	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	(57.342)	(75.422)
Ajuste doble imposición	(5.074)	(4.741)
Diferencias temporarias	20.430	21.488
Diferencias permanentes	1.914	1.500
Otros	-	-
Base imponible fiscal previa	(40.072)	(57.175)
Bases imponibles negativas no activadas	-	-
Base imponible fiscal	(40.072)	(57.175)
Impuesto a pagar	-	-
Compensación Diferencias temporarias (25%)	-	-
Otros	-	-
Cuota a pagar / (-) BI negativa	-	-

El cálculo del gasto por impuesto es el siguiente:

	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	(57.342)	(75.422)
Diferencias permanentes	1.914	1.500
Ajuste doble imposición	(5.074)	(4.741)
Total	(60.502)	(78.663)
Gasto/(Ingreso) por impuesto	6.129	(6.395)
Gasto por impuesto Portugal	1.400	1.100
IS ejercicios anteriores	(9)	(303)
Gasto / (Ingreso) por impuesto	7.520	(5.598)



CLASE 8.^a



OP4710445

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 2024

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Impuesto corriente	1.391	797
Impuesto diferido	6.129	(6.395)
Total, gasto por impuesto	7.520	(5.598)

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	
	2024	2023
Abonos (Cargos) netos a patrimonio neto:		
Valoración de derivados de cobertura de flujos de efectivo	(22.568)	(55.632)

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 2024 ni en 2023.

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.

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 2024 y su movimiento, es como sigue:

	2023	Altas	Bajas	Ajustes	2024
Dotación a la provisión por deterioro de crédito no deducible monetizable	47.967	-	-	-	47.967
Dotación provisión contingencias	-	-	-	-	-
Efectos adopción Circular 4/2019	-	-	-	-	-
Dotación a la provisión por deterioro de crédito no deducible no monetizable	15.659	-	(5.434)	-	10.225
Deterioro inversiones inmobiliarias no deducible	1.961	-	(683)	-	1.278
Otros Activos	12	-	(12)	-	-
Otros Pasivos	-	-	-	-	-
Créditos fiscales	-	-	-	-	-
	65.599	-	(6.129)	-	59.470



CLASE 8.ª



OP4710446

Handwritten signature and the number 11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 2023 y su movimiento, es como sigue:

	2022	Altas	Bajas	Ajustes	2023
Dotación a la provisión por deterioro de crédito no deducible monetizable	47.967	-	-	-	47.967
Dotación provisión contingencias	-	-	-	-	-
Efectos adopción Circular 4/2019	-	-	-	-	-
Dotación a la provisión por deterioro de crédito no deducible no monetizable	8.986	6.673	-	-	15.659
Deterioro inversiones inmobiliarias no deducible	2.188	-	(227)	-	1.961
Otros Activos	666	-	(625)	(29)	12
Otros Pasivos	(574)	574	-	-	-
Créditos fiscales	-	-	-	-	-
	59.233	7.247	(852)	(29)	65.599

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 2024 y 2023 es el siguiente:

	2024	2023
Compromisos de préstamo concedidos	45.710	38.706
De los que Dudosos	-	36
Otros compromisos concedidos	1.935	1.935
	47.645	40.461

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 2024 y 2023, 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.



CLASE 8.ª



OP4710447

h
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 2024 y 2023 es el siguiente:

	2024	2023
Activos financieros a coste amortizado	340.076	322.822
Derivados - contabilidad de coberturas, riesgo de tipo de interés	251.238	218.491
Otros activos	3.416	2.357
Total	594.730	543.670

El saldo del epígrafe "ingresos por intereses" de los activos financieros a coste amortizado, se desglosa a continuación:

	2024	2023
Entidades de crédito	8.768	2.764
Valores representativos de deuda	4.541	5.190
Préstamos y anticipos a la clientela (*)	578.005	533.359
	591.314	541.313
<i>De los que: intereses de exposiciones en stage 3</i>	16.409	20.167

(*) Incluye el importe de derivados – contabilidad de coberturas, riesgo de tipo de interés.

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 2024 y 2023 es el siguiente:

	2024	2023
Pasivos financieros a coste amortizado	394.965	361.234
Derivados - contabilidad de coberturas, riesgo de tipo de interés	159.162	130.963
Otros gastos financieros	-	71
Total	554.127	492.268



CLASE 8.ª



OP4710448

h
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

	2024	2023
Pasivos financieros a coste amortizado		
Depósitos de entidades de crédito	382.693	350.154
Pasivos Subordinados	12.272	11.080
Total	394.965	361.234

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	
	2024	2023
Comercialización de productos financieros no bancarios	6.146	5.270
Otras comisiones	2.862	2.319
Total	9.008	7.589

El apartado de comisiones por 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.

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	
	2024	2023
Comisiones cedidas a terceros	240	764
Otras comisiones	10.954	9.023
	11.194	9.787

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.



CLASE 8.ª



OP4710449

Handwritten signature and initials 'Ti' in blue ink.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

37. GASTOS DE PERSONAL

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

	2024	2023
Sueldos y salarios	25.360	30.345
Cargas sociales	6.474	7.129
	31.834	37.474

El número de empleados de la Entidad a 31 de diciembre de 2024 y 2023, distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

	2024	2023
Dirección y Jefatura	47	49
Mandos y Técnicos especializados	106	113
Técnicos y Administrativo	392	429
Total	545	591

El número medio de empleados de la Sociedad, distribuido por categorías y género, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

	2024			2023		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Técnicos y Administrativos	145	247	392	162	267	429
A	102	177	279	112	191	303
B	29	45	74	31	44	75
C	14	25	39	19	32	51
Mandos y Técnicos especializados	51	55	106	54	59	113
A	11	5	16	8	7	15
B	0	0	0	1	-	1
C	40	50	90	45	52	97
Dirección y Jefatura	32	15	47	39	10	49
A	14	6	20	18	3	21
B	17	7	24	20	4	24
C	1	2	3	1	3	4
	228	317	545	255	336	591

El número de empleados de la Sociedad distribuido por categorías y géneros a 31 de diciembre de 2024 ha experimentado ciertas variaciones en comparación con el ejercicio anterior, reflejando un ajuste de plantilla. No obstante, estas modificaciones no suponen un cambio significativo en la estructura de la general de la compañía.



CLASE 8.ª



OP4710450

Handwritten signature and the letter 'T'.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

El número medio de personas empleados con una discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 6 (3 hombres y 3 mujeres en 2023) y se distribuye en las siguientes categorías:

	2024			2023		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Técnicos y administrativos						
A	1	1	2	1	2	3
B	2	1	3	2	-	2
C	1	-	1	-	1	1
	4	2	6	3	3	6

38. OTROS GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN

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

	2024	2023
Inmuebles, instalaciones y material	4.302	5.271
Informática	3.386	3.153
Comunicaciones	1.204	1.208
Publicidad y Propaganda	2.643	3.398
Gastos judiciales y de letrados	13.067	14.895
Informes técnicos	652	101
Primas de seguro y autoseguro	791	573
Por órganos de gobierno y control	143	81
Gastos de representación y desplazamiento del personal	682	713
Cuotas de asociaciones	60	63
Servicios administrativos subcontratados	5.400	4.563
Contribuciones e impuesto	4.194	4.780
Otros gastos	9.243	9.481
	45.767	48.280

Durante los ejercicios 2024 y 2023, dentro de la partida de "otros gastos", se encuentran incluidos gastos de suministros y material de oficina.



CLASE 8.ª



OP4710451

Handwritten signature and the number 11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC, aplicó en el ejercicio 2024, 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 aplicaban los criterios establecidos en la Circular 4/2004. En el ejercicio 2020, la Sociedad, 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

En 2024, el nivel de crecimiento de la economía mundial según el FMI fue del 3,2%, manteniendo la tendencia a la mejora una ligera mejora tras los 3,1% y 2,9% de 2023 y 2022, y convergiendo con la media de los cinco años pre-covid-19, que fue del 3,0%.

La zona euro mantiene su estancamiento crecimiento limitado al 0,7%, según las estimaciones de Eurostat tras el 0,1% de 2023, y segundo año de recesión en Alemania, la primera economía de la zona.

En cambio, en los mercados donde opera la Sociedad, la actividad fue marcadamente más dinámica: con crecimientos estimados respectivamente del 3,5%, del 2,7% y del 2,5%, España, Portugal y Grecia encabezan el crecimiento de la UEM, a % aún superiores a los niveles que se había alcanzado en 2023.

El resto de grandes economías conocieron una evolución sustancialmente más favorable que la zona €. Tanto Estados Unidos como China presentaron tasas comparables con 2023: +2,5% tras 3,1% para USA, +5,4% tras +5,2% para China.

En la zona € en su conjunto se han aliviado las tensiones que había sufrido en 2022 y 2023 generadas por el conflicto en Ucrania iniciado en 2022, con su fuerte impacto en el comercio y los precios de materias primas, agrícolas y energía. La presión inflacionista que se había manifestado de pleno en 2021 llevó a políticas monetarias más restrictivas en la UEM y el resto de grandes economías occidentales.

Éstas contribuyeron a contener la evolución del índice de precios al consumo de la zona euro, que descendió fuertemente de 9,2% interanual en diciembre de 2022 a 2,9% a finales de 2023, y alcanzando 2,4% en el cierre de 2024, aproximándose al objetivo del 2%. Las mismas tendencias se reflejaron en EEUU, cuya inflacional interanual bajó del 9,1% a mediados de 2022 a 2,9% a finales de 2024, y en el Reino Unido (de 9,6% en octubre de 2022 a 2,5% en diciembre de 2024)

El IPC español se situó en un 2,9% a diciembre de 2024, ligeramente por encima de la media de la UEM y de Alemania (2,6%), situación que comparten los otros países en los que opera UCI: Portugal al 3,1% y Grecia al 2,9%.

El reflujo de la presión inflacionista permitió un aligeramiento generalizado de las intervenciones de los grandes bancos centrales en 2024, que se tradujeron en la evolución de los tipos de los mercados monetarios: el Euríbor 12 meses, todavía negativo en marzo de 2022 y que alcanzó su máximo de 4,16% en octubre de 2023, finalizó 2024 en 2,46%. Del mismo modo, se confirmó en 2024 el retroceso de referencias a más largo plazo: el swap € a 10 años, elemento



CLASE 8.^a



OP4710452

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 2024

para la tarificación de la actividad comercial de UCI, que superó los 3,0% en enero de 2023, alcanzó los 3,50% en octubre de 2023 finalizó 2024 en 2,35%.

La volatilidad de estos movimientos en los mercados de capitales no se tradujo en los tipos de los mercados minoristas, que presentaron una mayor inercia. Como consecuencia, la correlación entre el índice IRPH, que refleja la media de los tipos de los distintos intervinientes del mercado hipotecario español, y el Euribor 12 meses se vio muy reducida: el diferencial entre ambos tipos, que era de 2,0% a inicios de 2022, finalizó 2023 por debajo del 0,25% y retrocedió hasta menos de 0,10% en junio de 2024, si bien comenzó a recuperar su tendencia histórica y finalizó el año 2024 en 0,65%.

La inflexión en la evolución de los tipos de interés en 2024 permitió que las transacciones inmobiliarias reanudaran su alza: tras la pausa de 2023, año marcado por tensiones y volatilidad en los tipos de interés, con un retroceso en España de las ventas de un 14%, éstas se incrementaron un 10% en 2024.

El dinamismo experimentado por el mercado inmobiliario residencial español en el anterior bienio se mantuvo durante 2024: los precios crecieron un 7,0% hasta el 4º trimestre de 2024 según el índice de la DG de la Vivienda del MITMA, situándose un 22% por encima de los niveles de 2020.

2.- Actividad Comercial Créditos a clientes

El ejercicio 2024 registró un incremento de la actividad comercial con respecto a 2023, que a su vez había experimentado un fuerte descenso. UCI ha superado en 2024 los altos niveles de calidad de servicio percibidos por nuestros clientes, que se tradujeron en valoraciones superiores a 9,8 sobre 10 en Ekomi y superiores a 4,6 sobre 5 en Google. Adicionalmente, UCI ha mantenido como prioridad el bienestar y la satisfacción de sus empleados, confirmando por quinto año consecutivo en 2024 la valiosa certificación Great Place to Work, obtenida por primera vez en junio de 2020.

2024 vio la superación paulatina de las tendencias negativas que se habían iniciado en la actividad comercial de UCI desde finales de 2022. En el conjunto de 2024, la concesión de nuevos créditos alcanzó los 445 millones de euros, lo cual supuso un incremento del 11% con respecto a los 403 millones formalizados en 2023 (+9% en España con 294 millones dispuestos, y +20% en Portugal con 152 millones), pero en neto retroceso con los 839 millones que habían sido formalizados en 2022.

La paulatina mejora en 2024 refleja la evolución del marco financiero: los tipos de interés de los mercados de capitales, cuya subida se inició en 2022, alcanzaron sus niveles máximos en el otoño del 2023, iniciaron su descenso e inicios de 2024, y aceleran la bajada a partir de la segunda mitad del ejercicio. UCI ha optado por mantener la rentabilidad de su actividad comercial. Al financiarse UCI íntegramente en los mercados mayoristas, un entorno en el que las evoluciones de los tipos de interés mayoristas (como ejemplo el Euribor 12 meses) y los tipos minoristas (reflejados por el nivel del IRPH) han estado desfasadas, no ha sido propicio para un nivel elevado de formalización. La inflexión observada en los tipos de interés monetarios durante el ejercicio 2024 relajó la presión sobre los niveles de financiación de la actividad comercial de UCI y permitió generar mayores volúmenes con una rentabilidad suficiente.

Los ejes estratégicos de la oferta comercial de UCI en España se han mantenido en 2024 con el énfasis puesto en la estrategia de crédito responsable y en la sostenibilidad. El corolario del punto anterior ha seguido siendo un elevado peso de la producción a tipo fijo o mixto con un primer periodo a tipo fijo largo, si bien los tipos de interés de los mercados de capitales han llevado a recortar la duración de los periodos iniciales: 72% de la originación (88% en España) corresponde a periodos superiores a 10 años, en alza con los niveles de 55% de 2023 y aproximándose a los 79-81% sobre 2020-2022, y un total de 97% con plazos de 5 años o más.

Tanto en España como en Portugal la proporción de consultores financieros en la actividad comercial de créditos hipotecarios ha seguido siendo mayoritaria y creciente: desde 73% en 2020, hasta 83% en 2021 y 91% en 2022-2023, para alcanzar 97 % 2024 (misma proporción en España y Portugal).



CLASE 8.ª



OP4710453

Handwritten signature and the number 11.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

En Grecia, cuya cartera crediticia fue asignada en 2018 a la Sociedad, ésta es gestionada por la sociedad del Grupo UCI Hellas LMS, filial a 100% de UCI SA, accionista único de la Sociedad, con licencia de gestor de activos otorgada por el banco de Grecia.

La cartera viva en los libros de la Sociedad se ha situado en el cierre de 2024 en 8.932 millones de euros, inferior en 617 millones de euros (-6,4%) al nivel del cierre 2023. Este fuerte retroceso es la consecuencia de dos fenómenos directamente ligados al entorno de tipos de interés del ejercicio: por un lado, el mantenimiento de la actividad comercial a niveles sustancialmente inferiores a los conocidos en 2021 y 2022; por otro lado un incremento de los reembolsos anticipados de los créditos de buena calidad, alimentados por las revisiones al alza de los tipos de la cartera, permitidos por el ahorro acumulado en los periodos de la pandemia.

El retroceso de la cartera de España en 2024 se ha mantenido a un nivel elevado como en el ejercicio anterior: fue de 573 millones (-6,9%), situándose la cartera a finales del ejercicio en 7.686 millones.

La cartera de Portugal con 1.098 millones de euros, conoció igualmente un retroceso (-2,9%) y la cartera en Grecia, al no haber nueva producción, con 148 millones disminuyó un -8,6%.

3. Margen Bruto

El margen bruto obtenido por la Sociedad durante el ejercicio 2024 se situó en 43,5 millones de euros, lo que supone una fuerte reducción de 29,9 millones (-41%) frente a los 73,5 millones de 2023.

Tres componentes explican esta drástica evolución: la evolución relativa de los tipos de interés de los mercados de capitales y de los mercados minoristas; la evolución del volumen de la cartera crediticia; la gestión por la Sociedad de su cartera de instrumentos de financiación en 2023.

Los tipos de interés de los mercados de capital y los tipos del mercado hipotecario han aumentado a partir de 2022, pero en amplitudes distintas. El índice IRPH, que refleja la media de los tipos de los distintos intervinientes del mercado hipotecario español, había subido desde inicios del 2022 hasta junio de 2024 un 1,7% menos que el Euribor 12 meses sobre este periodo. Por lo tanto, el tipo acreedor de la cartera de créditos de UCI referenciada a este índice no creció tanto como el coste de la financiación de esta cartera para UCI, ligado a los tipos Euribor. Este estrechamiento de margen impacta una cartera que representó en 2024 el 35% de la inversión crediticia en España.

Paralelamente, la inversión de la gama de tipos de interés, con un cambio de signo de la diferencia de los tipos Euribor 3 meses, referencia de los pasivos de los fondos de titulización, y de los tipos Euribor 12 meses, reduce el margen financiero sobre las carteras referenciadas al Euribor 12 meses sitas en los fondos de titulización. La gama de tipos Euribor que se había aplanado en 2023 pasó la totalidad de 2024 invertida. Los efectos negativos de estas dos evoluciones. Sobre el IRPH y la gama de tipos, fueron en 2024 más elevados en aproximadamente 8 millones de euros comparados con 2023.

En 2023, la reducción más rápida de la cartera, generada por el incremento de los reembolsos anticipados, había conducido en 2023 a una situación de exceso puntual de instrumentos derivados de cobertura de la cartera. Estos instrumentos habían sido cancelados en 2023, con un impacto favorable de 20,0 millones de euros reconocidos durante ese ejercicio. Esta situación puntual no se reprodujo en 2024, y explica los dos tercios de los 29,4 millones de bajada del margen bruto.

Independientemente de la evolución porcentual del margen generado por la cartera crediticia, el descenso del saldo medio de ésta conlleva una bajada del margen financiero. Esta bajada ha sido de aproximadamente 2 millones de euros en 2024.



CLASE 8.ª



OP4710454

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

Tanto el nivel más reducido de originación de nuevos créditos, como el fuerte nivel de reembolsos anticipados, y la ausencia en 2024 de ejercicio de step-up call sobre operaciones de titulización pasadas han reducido las necesidades de liquidez para UCI, quien no ha procedido a la constitución de un nuevo fondo de titulización en 2024.

Los dos ratings 'Investment Grade' que tiene Unión de Créditos Inmobiliario, SA, EFC 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 esta sociedad por un importe cercano a 510 millones de euros al final de 2024.

En 2025, la Sociedad continuará sufriendo las consecuencias negativas sobre su margen bruto de la estructura de la gama de tipos de interés, si bien la inversión de la gama ha ido paulatinamente reduciéndose en la segunda mitad del ejercicio, dejando entrever un retorno a una gama creciente durante 2025. Asimismo, estará en espera de la convergencia entre los tipos del mercado monetario y el índice IRPH.

En cuanto a las acciones a llevar a cabo, UCI 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, (por lo tanto no coincidentes con la definición de la nota 38 de esta Memoria) definición ascendieron en 2024 a 47,1 millones de euros, lo cual supone un descenso de 6,1 millones de euros (-11,2%). UCI había reconocido en 2023 4,5 millones de euros de gastos excepcionales tendentes a cubrir en 2023 o anticipar en 2024 movimientos ligados a la adaptación de los recursos del Grupo en un entorno más desfavorable en cuanto a evoluciones de tipos de interés.

En relación con estas anticipaciones, los efectivos de la Sociedad finalizaron 2024 en 545 colaboradores, un retroceso de 46 efectivos con respecto al cierre del ejercicio 2023.

A pesar de la bajada de los gastos generales, la fuerte reducción del margen financiero ha mantenido en niveles elevados la ratio de eficiencia: se situó en 2024 en el 136%, superior al 115% de 2023, tras el nivel del 38,6% alcanzado en 2022.

5. Morosidad y Cobertura

El ejercicio 2024 se ha desarrollado para la Sociedad en continuidad con los criterios contables introducidos en 2020 y 2021 a raíz de la entrada en vigor para los Establecimientos Financieros de Crédito la Circular 4/2019 del Banco de España.

En lo que se refiere a la cartera crediticia, el saldo dudoso del Grupo, incluyendo créditos morosos y dudosos subjetivos, se estableció al cierre del ejercicio 2024 en 1.109 millones de euros, (12,4% del saldo total), en descenso de 344 millones con respecto a los 1.455 millones de euros del cierre de 2023 (15,2% del saldo). La evolución ha sido divergente según los tres países en los que opera el Grupo: incremento en Portugal (+2,2 millones) representando 0,2% del saldo luso, reducción de 4.0 millones en Grecia (-2,4% de la cartera helena) y reducción de 343 millones en España, lo que representa un descenso del -4,1% de la cartera española. El saldo dudoso de la Sociedad ha descendido mes tras mes continuamente desde septiembre de 2023.



CLASE 8.^a



OP4710455

Handwritten signature and the number 11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

La evolución en España se explica por cuatro motivos fundamentales. El primer elemento en cuanto a volumen es el fuerte descenso (-215 millones de euros) de la cartera dudosa por motivos distintos de la morosidad. A su vez esta evolución traduce dos tendencias. Primero, una evolución natural, al salir de dudosa al cabo de doce meses las operaciones corrientes de pago que dieron lugar en 2023 a una reestructuración a corto o largo plazo. Y después el descenso de las entradas en dudoso no moroso de operaciones clasificadas como vigilancia especial por razón de una anterior reestructuración que experimentaron uno o dos impagos: la evolución favorable de los tipos de interés de la cartera a tipo variable ha reducido este tipo de supuesto en 2024.

Del mismo modo el ejercicio 2024 ha conocido una fuerte reducción de las entradas de nuevos créditos en la categoría de dudoso moroso. Esta evolución se debe a la conjunción de dos fenómenos, uno endógeno y otro exógeno. UCI ha procedido en España a una reorganización de sus equipos y prácticas de recuperaciones, reactualizando sus funciones, misiones, políticas y prioridades. Estas últimas incluyen un énfasis acrecentado en la prevención de la entrada en morosidad de créditos con retrasos limitados. La reducción de estas operaciones traduce el éxito aparente de estas medidas. A su vez, esta reducción ha sido facilitada por el factor exógeno que constituye la inflexión en la evolución de los tipos de interés y el inicio de su descenso.

En 2024 se ha mantenido el proceso normal de reducción de la cartera moroso por los procesos de reposición de las garantías hipotecarias, bien amistosos (dación) bien judiciales (adjudicación).

Finalmente, UCI ha procedido a cesiones a inversores institucionales de una fracción de su cartera de créditos dudosos españolas, por importes totales de 63 millones de euros. Estas cesiones representan el 49% de la reducción de la cartera morosa en 2024, y el 18% de la reducción total de la cartera dudosa.

UCI ha adaptado su gestión a esta evolución con dos principales componentes. Por un lado, afinando su política de aceptación de reestructuraciones, adaptándola para poder cubrir clientes sin antecedentes de retraso anteriores cuyas dificultades procedían esencialmente de la evolución adversa de los tipos de interés. Por otro lado, procediendo a una reestructuración de la red de agencias de recuperaciones presenciales en el mes de octubre de 2023, de sus funciones, misiones, políticas y prioridades.

En Portugal, la cartera morosa ha sido estable de un fin de ejercicio a otro (8,3 millones de euros), causando la subida del saldo dudoso el incremento de 4,5 millones a 6,6 del saldo dudoso subjetivo. La reducción del saldo dudoso de la cartera griega se deba tanto a la del saldo moroso (-1,1 millones de euros) como del dudoso subjetivo (-2,9 millones euros).

La determinación de las provisiones por insolvencias ha sido llevada a cabo aplicando el modelo interno, ajustado a la NIIF 9.

Las coberturas por insolvencias del conjunto de la cartera crediticia ascendían a 241 millones de euros al final del ejercicio 2024, un descenso de incremento de 63,7 millones de euros sobre los niveles de 2023. Esta evolución refleja la evolución de la cartera dudosa: las provisiones sobre dudosos retroceden 55,5 millones, con un leve incremento de la tasa de cobertura del 0,8%. La diferencia residual procede de la actualización anual de los parámetros de provisionamiento del modelo interno.

Las ventas de activos adjudicados han mantenido una fuerte actividad por quinto año consecutivo, generando un impacto positivo (5,7 millones de euros en 2024 tras 7,0 millones de euros en 2023) 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 2024, se ha situado en 42,3 millones de euros, a comparar con los 84,3 millones de euros de 2023, un notable descenso. Máxime si se toma en cuenta que las cesiones de carteras



CLASE 8.^a
FINANCIERAS



OP4710456

h
11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

dudosas en 2024 han impactado en esta cifra en 20,1 millones de euros: sin el impacto de esta operación, el descenso habría sido de 62 millones de euros.

La tasa de cobertura de las exposiciones dudosas ha pasado del 18,5% al 19,3%, ligada a la mayor proporción de créditos con retrasos de pago superiores a 90 días dentro de la población dudosa. La cobertura de esta población se ha reducido ligeramente, pasando de 24,8% a 23,5%: los créditos cedidos a inversores incluían los créditos con mayor antigüedad en morosidad, que como tales lógicamente tienden a generar una cobertura mayor que la media.

Las propiedades transitorias de la Sociedad, clasificadas como activos disponibles para la venta, se situaban al cierre de 2024 en 112,7 millones de euros de valor neto contables, en descenso del 25% frente a los 150,5 millones de finales de 2023. Este descenso traduce los buenos resultados en la comercialización de inmuebles adjudicados.

El saldo neto de las propiedades transitorias de Portugal sigue reduciéndose hacia niveles mínimos, con un stock de 0,5 millones de euros. En Grecia, la cartera de propiedades transitorias se ha igualmente mantenido en niveles muy bajos: 1,4 millones de euros.

UCI contempla en 2024 mantener su estrategia de recobro responsable, atento a las dificultades temporales de los clientes afectados recientemente por las recientes evoluciones de los tipos de interés, 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. UCI confía que la inflexión en la evolución de los tipos de interés mantendrá la reducción de la presión sobre los clientes más frágiles de su cartera a tipo variable.

6. Resultado

La Sociedad ha reconocido en el ejercicio 2024, un resultado negativo tras impuestos de 64,9 millones de euros, tras pérdidas de 69,8 millones de euros en 2023. Antes de impuestos, la reducción de las pérdidas es mayor: pasan de 75,4 a 57,3 millones de euros.

La reducción del margen bruto en 29,9 millones, consecuencia directa del entorno de tipos de interés y del impacto puntual de la reestructuración de parte de la financiación pasivo en 2023, se ve más que compensado por el descenso de los gastos generales en 5,5 millones y la fuerte bajada de la carga del riesgo en 42 millones.

Esta tendencia ha sido conjugada con el mantenimiento de un nivel de dotaciones por provisionamiento de la cartera dudosa elevado comparado con ejercicios anteriores.

7. Riesgos e incertidumbres

Con relación a los principales **riesgos e incertidumbres**, podemos destacar lo siguiente:

- Riesgo de crédito: debido a la naturaleza del negocio minorista de la Sociedad y de la gran dispersión derivada, los riesgos procedentes del saldo crediticio y del parque inmobiliario no presentan concentraciones significativas con relación al nivel de fondos propios del Grupo.
- Riesgo de mercado: UCI 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 pueden no impactar simultáneamente a los tipos medios de los activos y pasivos de la sociedad, si bien cabe esperar su convergencia, una vez que se estabilice el actual ciclo de subidas.



CLASE 8.ª



OP4710457

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

- pueden crear tensiones en los presupuestos de algunos clientes de UCI. El ámbito de estas tensiones no cubre la totalidad de la inversión crediticia, 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. Dentro de la cartera a tipo variable del Grupo, una alta proporción están de préstamos en fase avanzada de amortización, con la consiguiente reducción del impacto de la subida de los tipos de interés. El movimiento de inflexión iniciado en octubre de 2023 sobre los tipos de interés monetarios debería reducir las tensiones sobre los clientes pertenecientes al resto de la cartera a tipo variable.
- Riesgo operativo: En el ejercicio 2024 no se han producido incidencias de riesgo operativo con un impacto significativo. En el marco de la gestión de los recursos propios de la Sociedad, el riesgo operativo tuvo en 2024 un consumo de 6,5 millones de euros. La cifra equivalente fue de 12,5 millones en 2023.
- Riesgo de litigiosidad: Durante el ejercicio 2024, UCI 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 referencia IRPH para el cálculo del interés aplicable al préstamo. En relación con el primer motivo (los gastos de formalización), en junio de 2024 el TS dictó sentencia sobre la prescripción de la acción de restitución de los gastos de formalización del préstamo, estableciendo que el "dies a quo" para determinar la prescripción de la acción de restitución comienza en el momento en el que se dicte sentencia firme que declare la nulidad de la cláusula, salvo cuando la Entidad pueda demostrar que el cliente tuvo conocimiento de la posible nulidad con anterioridad, esto permite valorar para cada caso si existe o no posibilidad de alegar la prescripción en función de la información de la que disponemos sobre el posible conocimiento del cliente en el caso concreto. En lo que se refiere a la cuestión de la comisión de apertura no ha habido cambios con respecto a 2023, en concreto, en mayo de 2023 el Tribunal Supremo resolvió que la comisión de apertura no forma parte del precio del contrato y por tanto debe analizarse su transparencia y abusividad, si bien, ha reconocido la validez de la cláusula siempre que haya sido informada de forma transparente y que no sea desproporcionada. Sobre el asunto relacionado con el índice de referencia IRPH, en diciembre de 2024 el TJUE dictó sentencia (tras una cuestión prejudicial planteada por el JPI nº8 de San Sebastián) en la que vuelve a respaldar la validez del índice, si bien matiza sobre los requisitos de información que debe cumplir la cláusula para poder superar el control de transparencia, así como los que deben tenerse en cuenta para superar el control de abusividad. Esta sentencia no desvirtúa ni contradice en esencia la doctrina del TS, que deberá volver a pronunciarse para adaptar o matizar su último pronunciamiento.
- Durante el ejercicio 2024 el **periodo medio de pago** a los proveedores de UCI ha sido de 3 días. Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, no existen cuestiones relevantes de naturaleza medioambiental.

Durante el ejercicio no se han contabilizado **inversiones en investigación y desarrollo**, si bien el Grupo continúa desarrollando sistemas informáticos en el marco de los planes de innovación, que por prudencia se han contabilizado en el epígrafe de gastos generales

No se han producido **adquisiciones de acciones propias** durante el ejercicio 2024.



CLASE 8.ª



OP4710458

11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

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 había 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. La Sociedad vio su nivel del P2R pasar a ser del 1,75% el uno de enero de 2023, tras comunicación del regulador recibida en diciembre de 2022. El regulador informó en diciembre de 2023 de la revisión al alza del P2R hasta el 2%, así como del incremento del requisito de P2G a fecha uno de enero de 2024. Los requisitos no han sido alterados por el regulador al uno de enero de 2025.

La Sociedad en el cierre de 2024 respetaba los requisitos a los que está sometido: con un coeficiente de solvencia de 16,29%, superando en 97,7 millones de euros el mínimo y en 2,29% el coeficiente que respetaba en el cierre del ejercicio anterior.

Los fondos propios de primera categoría se situaban en 532 millones al cierre de 2024, es decir un 12,48% de los activos de la Sociedad ponderados por riesgo, superior en 41,9 millones o 0,98% de los activos a los requisitos mínimos, y el capital de nivel 1 ordinario presentaba un superávit de 121,9 millones, es decir 2,86% de los activos ponderados.

Adicionalmente, la Sociedad disponía de 163 millones de euros de fondos propios de categoría Tier2, lo que representa un 3,81% de los activos ponderados.

Los niveles de solvencia de la Sociedad, superiores en decenas de millones de euros a los requisitos mínimos, son consecuencia directa de la cuantía y rapidez del apoyo de los accionistas de UCI, SA. Durante el ejercicio 2024, UCI, SA ha contribuido por 30 M € a la ampliación de capital de la Sociedad. Esta aportación fue permitida a su vez por el apoyo de los accionistas de UCI, SA, que refleja 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

Al inicio de la presente década, el contexto sanitario y económico consecuencia de la pandemia provocada por el Covid-19, supuso hasta 2021 una interrupción del dinamismo que las economías de la península ibérica experimentaban desde 2015. No obstante, UCI ha superado este entorno: en 2022, mantuvo la continua progresión de su actividad comercial y el descenso de su saldo dudoso. Y a lo largo de esta década, la acogida por los mercados de las operaciones de los fondos de titulización, originados con garantía de préstamos cedidos por la Sociedad, han continuado teniendo una excelente acogida. A nivel cualitativo la obtención en 2020 y la confirmación de 2021 a 2024 de la certificación Great Place to Work, han puesto de manifiesto la capacidad de adaptación de UCI al nuevo entorno.

No obstante, las presiones inflacionistas configuraron desde finales de 2022 el entorno económico en el cual operaba UCI, afectando a los tipos de interés, y a los presupuestos de sus clientes, con la mayor traducción de este impacto durante el ejercicio 2023, que conoció tanto una reducción de la actividad comercial como un incremento de la cartera de activos dudosos. Desde entonces, el descenso de las tasas de inflación y la inflexión experimentada desde finales de 2023 en los niveles de tipos de interés han aliviado estas presiones. El ejercicio 2024 ha visto reanudarse el crecimiento de la originación de nuevos créditos y generarse resultados alentadores en la reducción del saldo de la cartera dudosa, tras la reestructuración y redefinición de las prioridades de la red de recuperaciones.



CLASE 8.ª



OP4710459

[Handwritten signature]
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

UCI seguirá gestionado 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, UCI mantendrá su énfasis sobre la rentabilidad de su actividad crediticia comparado con la búsqueda de mayores volúmenes. La evolución de los tipos de interés experimentada en 2024 debería permitir confirmar en 2025 el incremento de la formalización de nuevos créditos en condiciones de adecuada rentabilidad.

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.

UCI mantendrá su estrategia de financiación sostenible para particulares y comunidades de propietarios en el ámbito inmobiliario en la península ibérica. En 2023, la traducción de esta prioridad había sido la constitución del fondo RMBS Green Prado XI, primera operación que cumple con los criterios STS de la UE y con los del Green Bond Framework de Sustainability, y que contó con el respaldo del Grupo BEI y del Instituto de Crédito Oficial (ICO) sobre un 75% de los bonos senior emitidos. En 2024, Sustainable Fitch mejoró la nota ESG de UCI a 2, confirmando la estrategia y los esfuerzos desarrollados recientemente en este terreno.

La política de refinanciación de UCI seguirá en 2025 las necesidades generadas por los volúmenes de nueva originación de créditos, en un entorno en el cual el ritmo de amortización de la inversión crediticia se ha visto acelerado. UCI mantendrá la posibilidad de refinanciación en los mercados mediante la 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 Morningstar DBRS y Fitch Ratings respectivamente y confirmados regularmente e incrementado a inicios de 2025 en el caso de Fitch Ratings.

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



CLASE 8.ª



OP5099431

Handwritten signature and the number 11.

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 2024, 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 2024, 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 2024 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 2025

Handwritten signature of D. Matías Pedro Rodríguez Inciarte.

D. Matías Pedro Rodríguez Inciarte

Presidente del Consejo de Administración

Handwritten signature of D. Jean François Georges Marie Deullin.

D. Jean François Georges Marie Deullin

Consejero independiente

Handwritten signature of D. Eduardo Suarez Álvarez-Novoa.

D. Eduardo Suarez Álvarez-Novoa

Consejero independiente

Handwritten signature of D. Michel Falvert.

D. Michel Falvert

Consejero

Handwritten signature of D. Eric Henri Klesta.

D. Eric Henri Klesta

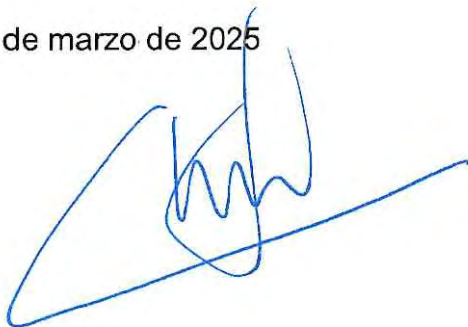
Consejero

h
II

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 2024, comprensivas del Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivos y la Memoria y el Informe de Gestión del ejercicio 2024 han sido extendidos en papel timbrado del Estado, con numeración correlativa e impresos por una cara, referenciados con la numeración 0P4854848 al 0P4854857, 0P4710356 al 0P4710459 habiéndose estampado sus firmas los miembros del Consejo de Administración en la hoja de papel timbrado del Estado referenciado con la numeración 0P5099431.

Madrid, 28 de marzo de 2025



Fd.: Eduardo Cortina Romero

Secretario del Consejo de Administración



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

Contas Anuais e Relatório de Gestão correspondentes ao exercício 2024

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) (a Sociedade), que incluem o balanço a 31 de dezembro de 2024, 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 2024, 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.

Estimativa de 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 subseqüentes 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.
- Os principais pressupostos e hipóteses considerados na estimativa do 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 2024, 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 2024.

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.

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.
- Testes seletivos para os principais modelos internos de perda esperada, no que se refere a: i) métodos de cálculo e segmentação; ii) metodologia de estimativa dos parâmetros de perdas esperadas (probabilidade de incumprimento e severidade das perdas); iii) dados utilizados e principais estimativas utilizadas, em particular informação de cenários, pressupostos e sensibilidades; iv) critérios de classificação dos créditos por fase; e v) recalibrações e backtesting realizados aos modelos internos.
- Re-execução do cálculo das provisões coletivas de acordo com os parâmetros obtidos a partir dos modelos de perdas esperadas e contraste dos resultados com os obtidos pela administração.

- Verificação de uma amostra de avaliações para determinar a conformidade das mesmas com a regulamentação em vigor, a sua razoabilidade e o seu grau de atualização

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

O funcionamento e a continuidade da Sociedade, bem como a informação financeira da mesma 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, a eficácia do enquadramento global do controlo interno dos sistemas de informação é um aspeto fundamental para apoiar as operações da Sociedade, bem como o processo de registo e fecho contabilístico.

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 consiste na realização de procedimentos de controlo interno como provas concretas para avaliar os seguintes aspectos:

- 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.

Em concreto, no que se refere ao processo de registo e fecho contabilístico, realizámos os seguintes processos adicionais:

- Compreensão e análise do processo de criação dos lançamentos contabilísticos e da informação financeira.
- Extração, verificação da exaustividade e filtragem dos lançamentos contabilísticos, bem como análise da razoabilidade de determinados lançamentos.

Outras informações: relatório de gestão

As outras informações compreendem exclusivamente o relatório de gestão do exercício de 2024, 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, consiste em:

- a) Verificar apenas se o relatório de informações não financeiras foi apresentado na forma exigida pela regulamentação aplicável e, caso contrário, notificar o facto.
- b) Avaliar e informar sobre a consistência da restante informação incluída no 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, como descrito acima, verificámos que as informações mencionadas na secção a) acima são fornecidas da forma prevista na regulamentação aplicável e que as outras informações contidas no relatório de gestão correspondem às contas anuais do exercício de 2024 e que o seu conteúdo e apresentação estão em conformidade com a regulamentação aplicável.

Responsabilidade dos administradores e do comité conjunto de auditoria e 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 conjunto 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:

- 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 detetar uma declaração incorreta material devido a fraude é maior do que para uma declaração incorreta material devido a erro porque a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, deturpações, ou a evasão do controlo interno.
- Obter uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria, a fim de conceber procedimentos de auditoria adequados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade.
- Avaliar a adequação das políticas contabilísticas utilizadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações à administração.

- Concluir sobre a adequação da utilização, pelos administradores, do princípio contabilístico da empresa em funcionamento e, com base nas provas de auditoria obtidas, concluir se existe uma incerteza material relacionada com eventos ou condições que possam lançar dúvidas significativas sobre a capacidade de a 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 misto 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 controlo interno que identificámos no decurso da auditoria.

Fornecemos também ao comité conjunto de auditoria e risco uma declaração de que cumprimos os requisitos éticos relativos à independência e que comunicámos com o referido comité para informar quaisquer questões que possam constituir uma ameaça à independência e, sempre que adequado, as medidas de salvaguarda tomadas para eliminar ou reduzir essa ameaça.

Entre as matérias que foram comunicadas ao comité conjunto de auditoria e risco da entidade, identificámos as que foram mais significativas na auditoria das contas anuais do período em curso e que são, assim, as questões fundamentais de 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 conjunto de auditoria e risco

A opinião expressa neste relatório é consistente com a que foi manifestada no nosso relatório adicional ao comité conjunto de Auditoria e Risco da Empresa, datado de 17 de junho de 2025.

Período de contratação

O Acionista Único na sua deliberação de 2 de outubro de 2024 nomeou-nos auditores por um período de três anos, com início no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Fomos anteriormente nomeados pelo Acionista Único por um período de 3 anos e temos vindo a realizar o trabalho de auditoria ininterruptamente desde o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal

ROAC n.º S0231



Álvaro Fernández Fernández

ROAC n.º 22.876

17 de junho de 2025

AUDITORES
MEMBROS DO COLÉGIO PROFISSIONAL
DE AUDITORES DE PORTUGAL

GRANT THORNTON, S.L.P.

2025 Núm. 01/25/01231

98,00 EUR



CLASSE 8.ª



OP4854848

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten mark in blue ink, possibly a stylized 'T' or 'H'.

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

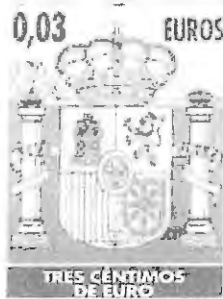
Contas anuais e relatório de gestão do
exercício findo em
31 de dezembro de 2024

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)
Balanza em 31 de dezembro de 2024
(Expresso em milhares de euros)

ATIVO	Nota	2024	2023 (*)	PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO	Nota	2024	2023 (*)
Caixa e depósitos em bancos centrais e outros depósitos à ordem	16	47.379	56.953	Passivos financeiros detidos para negociação		11.311	17.939
Caixa		-	2	Derivados	24	11.311	17.939
Outros depósitos à ordem		47.379	56.951	Posições curtas		-	-
				Depósitos		-	-
Ativos financeiros detidos para negociação				Passivos financeiros ao justo valor com alterações em resultados			
Derivados de negociação	24	-	-	Depósitos		-	-
Instrumentos de património		-	-	Títulos representativos de dívida emitidos		-	-
Títulos representativos da dívida		-	-	Outros passivos financeiros		-	-
Empréstimos e adiantamentos		-	-	Passivos financeiros ao custo amortizado			
Ativos financeiros não destinados a negociação avaliados obrigatoriamente ao justo valor com alterações nos resultados	24	107.285	125.357	Depósitos	23	8.951.503	-
Instrumentos de património		-	-	Bancos centrais		8.886.397	9.427.530
Títulos representativos da dívida		-	-	Entidades de crédito		-	-
Empréstimos e adiantamentos a clientes		-	-	Clientela		-	9.395.250
Ativos financeiros designados ao justo valor com alterações nos resultados		107.285	125.357	Títulos representativos de dívida		6.792.896	-
Instrumentos de património		-	-	Outros passivos financeiros		2.093.501	6.917.657
Títulos representativos da dívida		-	-	Derivados contabilidade de coberturas		-	2.477.593
Empréstimos e adiantamentos a clientes		-	-	Provisões	23	29.106	-
Ativos financeiros designados ao justo valor com alterações nos resultados:		-	-	Pensões e outras obrigações de prestações definidas pós-emprego	25	74.825	32.280
Instrumentos de património		-	-	Outras retribuições aos colaboradores a longo prazo		-	82.459
Títulos representativos da dívida		-	-	Questões processuais e litígios fiscais pendentes	26	23.740	-
Empréstimos e adiantamentos a clientes		-	-	Compromissos e garantias concedidos		-	20.204
Ativos financeiros ao custo amortizado		-	-	Restantes provisões		-	1.881
Títulos representativos da dívida	17	9.131.989	9.626.291	Passivos por impostos		-	-
Empréstimos e adiantamentos a clientes		40.048	228.139	Passivos por impostos correntes		-	-
Derivados de cobertura		248.656	-	Passivos por impostos diferidos		23.740	-
Alterações no justo valor dos elementos cobertos de uma carteira c/ cobertura de risco	25	8.843.285	9.398.152	Outros passivos		-	-
Investimentos em empréstimos conjuntos e associadas		173.695	242.441	Passivos incluídos em grupos alienáveis de elementos classificados como detidos para venda	21	43.024	18.323
Ativos tangíveis				Passivos incluídos em grupos alienáveis de elementos classificados como detidos para venda	22	1.504	65.163
Imobilizado Material		-	-	TOTAL PASSIVO		41.520	1.075
Investimentos imobiliários		-	-	CAPITAL PRÓPRIO		21.238	64.088
Dos quais: cedido por arrendamento operacional	19	155.024	-	Fundos próprios		-	23.363
Ativos intangíveis		134.485	159.578	Capital		9.089.641	-
Fundo de comércio		-	24.346	Desembolsado		-	9.636.658
Outros ativos intangíveis	20	4.577	135.231	Prémio de emissão		-	-
Ativos por impostos		-	-	Instrumentos de capital próprios emitidos diferentes de capital		-	-
Ativos por impostos correntes		4.577	3.873	Outros elementos do capital próprio	29	642.808	677.670
Ativos por impostos diferidos	21	59.495	-	Rendimentos acumulados		89.320	85.534
Outros ativos		25	-	Outras reservas		89.320	85.534
Contratos de seguros vinculados a pensões		59.470	3.873	Resultado do exercício		440.960	414.746
Existências	22	37.210	65.628	Menos: Dividendos por conta		-	-
Outros ativos		-	65.599	Outro resultado global acumulado		-	-
Ativos não correntes à venda	18	37.210	33.620	Elementos que não se reclassificam em resultados		-	-
		112.674	-	Elementos que podem reclassificar-se em resultados		-	-
		-	33.620	Cobertura de investimentos líquidos em negócios no estrangeiro		177.390	247.214
		-	150.125			(64.862)	(69.824)
TOTAL ATIVO		9.829.328	10.463.866	CONVERSÃO DE MOEDA		96.879	149.538
PRO MEMORIA: EXPOSIÇÕES EXTRAPATRIMONIAIS	32	47.645	40.461	Derivados de cobertura. Reserva de Cobertura de fluxos de caixa	28	96.879	149.538
Compromissos de empréstimos concedidos		45.710	38.706	Alterações do justo valor dos instrumentos da dívida avaliados ao justo valor com alterações nos resultados		-	-
Garantias financeiras concedidas		-	-	TOTAL CAPITAL PRÓPRIO		739.687	827.208
Outros compromissos concedidos		1.935	1.935	TOTAL CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO		9.829.328	10.463.866

As notas 1 a 38 mencionadas do relatório anexo, formam parte do balanço integrante em 31 de dezembro de 2024.
(-) Apresentado apenas para efeitos de comparação

0P4854849



OP4854850

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)
Demonstração de resultados correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Expresso em milhares de euros)

	Nota	2024	2023 (*)
Rendimentos de juros	33	594.730	543.670
Ativos financeiros ao custo amortizado		340.076	322.822
Derivados - contabilidade de coberturas, risco de taxa de juro		251.238	218.491
Outros ativos		3.416	2.357
Despesas com juros	34	(554.127)	(492.268)
MARGEM DE JUROS		40.603	51.402
Rendimentos de dividendos		-	-
Comissões recebidas	35	9.008	7.589
(Comissões pagas)	36	(11.194)	(9.787)
Ganhos ou (-) perdas quando se desreconhecem ativos e passivos financeiros não avaliados ao justo valor com alterações em resultados, líquidos		-	111
Ganhos ou (-) perdas por ativos e passivos financeiros detidos para negociação, líquidos	25	-	24.599
Ganhos ou (-) perdas por ativos financeiros não destinados à negociação obrigatoriamente ao justo valor com alterações nos resultados, líquidas		(220)	862
Ganhos ou perdas (-) resultantes da contabilidade de cobertura, líquidas		416	(5.314)
Outros ganhos de exploração		4.929	3.999
Outros custos de exploração		-	-
MARGEM BRUTA		43.542	73.462
Despesas administrativas		(77.601)	(85.754)
Despesas com pessoal	37	(31.834)	(37.474)
Outras despesas gerais administrativas	38	(45.767)	(48.280)
Amortização	19, 20	(5.054)	(4.539)
(Provisões) ou reversão de provisões		(11.447)	(3.778)
(Perdas) de valor ou reversão por imparidade de ativos financeiros não avaliados ao Justo valor com alterações em resultados	17	(11.918)	(68.675)
Ativos financeiros ao custo amortizado		-	-
Despesas administrativas		(11.918)	(68.675)
RESULTADO DA ATIVIDADE OPERACIONAL		(62.478)	(89.284)
(Imparidade) ou reversão de imparidade de ativos não financeiros	19	1.953	229
Ativos tangíveis		-	-
Investimentos imobiliários		1.953	229
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	3.183	13.633
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS		(57.342)	(75.422)
(Ganhos) ou perdas por impostos sobre os ganhos dos resultados das atividades continuadas	31	(7.520)	5.598
RESULTADO DO EXERCÍCIO PROCEDENTE EM OPERAÇÕES CONTINUADAS		(64.862)	(69.824)
Ganhos (ou perdas) depois de impostos procedentes de atividades interrompidas		-	-
RESULTADO DO EXERCÍCIO		(64.862)	(69.824)

As notas 1 a 38 anexas fazem parte integrante da demonstração de resultados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

(*) Apresentado apenas para efeitos de comparação.



OP4854851

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)
Demonstração das variações do capital próprio para o exercício findo
em 31 de dezembro de 2024

(Expresso em milhares de euros)

A) DEMONSTRAÇÃO DE OUTRO RENDIMENTO INTEGRAL RECONHECIDO CORRESPONDENTES AO EXERCÍCIO ANUAL
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

	2024	2023(*)
RESULTADO DO EXERCÍCIO	(64.862)	(69.824)
OUTRO RESULTADO GLOBAL	(52.659)	(129.808)
ELEMENTOS QUE NÃO SE RECLASSIFICAM EM RESULTADOS	-	-
Ganhos (perdas) atuariais em planos de pensões de prestações definidas	-	-
Ativos não correntes e grupos alienáveis de elementos detidos para venda	-	-
Alterações do justo valor de instrumentos de património avaliados ao justo valor através de outro rendimento integral, líquido	-	-
Ganhos (perdas) da contabilidade de cobertura de instrumentos de capital a justo valor através de outro rendimento integral, líquido	-	-
Alterações no justo valor dos passivos financeiros pelo justo valor através de resultados atribuíveis a alterações no risco de crédito	-	-
Outros ajustamentos de avaliação	-	-
Imposto sobre o rendimento relacionado com elementos não reclassificados	-	-
ELEMENTOS QUE POSSAM SER RECLASSIFICADOS EM RESULTADOS	(52.659)	(129.808)
Cobertura de investimentos líquidos em negócios no estrangeiro (parte efetiva)	-	-
Conversão cambial	-	-
Coberturas de fluxos de caixa (parte efetiva)	(75.227)	(185.440)
Ganhos (perdas) em valor reconhecido no capital próprio	16.848	(220.581)
Transferido para resultados	(92.075)	35.141
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	22.568	55.632
TOTAL DESPESAS E RECEITAS RECONHECIDAS	(117.521)	(199.632)

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 2024.

(*) Apresentado apenas para efeitos de comparação.

ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Demonstração de variações de capital próprio correspondente ao exercício anual findo em
31 de dezembro de 2024

(Expresso em milhares de euros)

B) DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO CORRESPONDENTE AO EXERCÍCIO ANUAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

	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 a (31/12/2023)"	85.534	414.746	247.214	-	-	(69.824)	-	677.670	149.538	827.208
Efeitos da correção de erros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efeitos das alterações nas políticas contabilísticas	85.534	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Saldo Inicial ajustado	-	414.746	247.214	-	-	(69.824)	-	677.670	149.538	827.208
3. Total proveitos e ganhos reconhecidos	-	-	-	-	-	(64.862)	-	(64.862)	(52.659)	(117.521)
4. Outras alterações no capital próprio	3.786	26.214	(69.824)	-	-	69.824	-	30.000	-	30.000
4.1 Aumentos de capital	3.786	26.214	-	-	-	-	-	30.000	-	30.000
4.2 Reduções de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Conversão de passivos financeiros em capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4 Aumento de outros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.5 Reclassificação dos passivos financeiros para outros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6 Reclassificação de outros instrumentos de capital para passivos financeiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.7 Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.8 Transações em instrumentos de capital próprio (líquidos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.9 Transferências entre rubricas de capital próprio	-	-	(69.824)	-	-	69.824	-	-	-	-
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 a (31/12/2024)	89.320	440.960	177.390	-	-	(64.862)	-	642.808	96.879	739.687

CLASE 8.



OP4854852

ESTABELECIMENTO FINANCEIRO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

Demonstração de variações de capital próprio correspondente ao exercício anual findo em
31 de dezembro de 2024

(Expresso em milhares de euros)

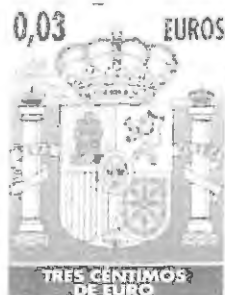
	FUNDOS PRÓPRIOS								Outro resultado global acumulado	TOTAL CAPITAL PRÓPRIO
	Capital/ Fundo de doação	Prêmio de emissão	Reservas	Outros instrumentos de capital	Menos: Valores próprios	Resultado do exercício	Menos: dividendo	Total Fundos Próprios		
1. Saldo final a (31/12/2022)*	85.534	414.746	300.011	-	-	(52.796)	-	747.494	279.346	1.026.841
Efeitos da correção de erros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efeitos das alterações nas políticas contabilísticas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Saldo Inicial ajustado	85.534	414.746	300.011	-	-	(52.796)	-	747.494	279.346	1.026.841
5. Total proveitos e ganhos reconhecidos	-	-	-	-	-	(69.824)	-	(69.824)	(129.808)	(199.632)
6. Outras alterações no capital próprio	-	-	(52.796)	-	-	52.796	-	-	-	-
6.1 Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.7 Reduções de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.8 Conversão de passivos financeiros em capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.9 Aumento de outros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.10 Reclassificação dos passivos financeiros para outros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.11 Reclassificação de outros instrumentos de capital para passivos financeiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.11 Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.12 Transações em instrumentos de capital próprio (líquidos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.13 Transferências entre rubricas de capital próprio	-	-	(52.796)	-	-	52.796	-	-	-	-
4.14 Aumentos (diminuições) em participações de negócios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.13 Pagamentos feitos com instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.14 Outros aumentos (diminuições) no capital próprio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Saldo final a (31/12/2023)	85.534	414.746	247.214	-	-	(69.824)	-	677.670	149.538	827.208

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 2024.
(*) Apresentado apenas para efeitos de comparação.

CLASSE B



024854853



OP4854854

CLASSE 8.ª

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

Demonstrações dos fluxos de caixa correspondente ao exercício findo em
31 de dezembro de 2024

(Expresso em milhares de euros)

	Nota	2024	2023(*)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Resultado do exercício		(119.092)	(57.101)
Ajustamentos ao resultado		(64.862)	(69.824)
Amortização		(1.206)	8.676
Outros Ajustamentos		5.054	4.539
Aumento/diminuição líquida de ativos operacionais		(6.260)	4.137
Carteira de negociação		460.166	558.221
Ativos financeiros ao justo valor através de resultados		-	-
Ativos financeiros avaliados ao justo valor através de outro rendimento integral		-	6.764
Ativos financeiros ao custo amortizado		439.182	562.983
Outros ativos		20.984	(11.526)
Aumento/diminuição líquida do passivo operacional		(513.190)	(554.174)
Carteira de negociação		-	-
Passivos financeiros ao custo amortizado		(512.027)	(546.252)
Outros passivos operacionais		(1.163)	(7.922)
Receitas/pagamentos de imposto sobre o rendimento		-	-
B) FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO		46.051	46.051
Pagamentos		(5.154)	(5.154)
Ativos materiais		(2.583)	(2.583)
Ativos intangíveis		(2.570)	(2.570)
Ativos não correntes e passivos associados detidos para venda		-	-
Recebimentos		-	51.205
Ativos materiais		71.230	-
Ativos intangíveis		-	8.483
Ativos não correntes e passivos associados detidos para venda		-	-
		71.230	42.722
C) FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		41.212	-
Pagamentos		-	-
Dividendos		-	-
Cobranças		41.212	-
Passivos subordinados		11.212	-
Emissão de instrumentos de capital próprio		30.000	-
Outros recebimentos relacionados com atividades de financiamento		-	-
D) EFEITO DAS ALTERAÇÕES CAMBIAIS		-	-
E) AUMENTO (DIMINUIÇÃO) LÍQUIDO DA CAIXA E EQUIVALENTES (A+B+C+D)		(9.574)	(11.050)
F) CAIXA E EQUIVALENTES NO INÍCIO DO PERÍODO		56.953	68.003
G) CAIXA E EQUIVALENTES NO FINAL DO PERÍODO		47.379	56.953
PRO-MEMORIA:			
COMPONENTES DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO			
Caixa		-	-
Saldos equivalentes a caixa nos bancos centrais		-	-
Outros depósitos à ordem		47.379	56.953
Total caixa e equivalentes no final do exercício		47.379	56.953

As notas 1 a 38 anexas fazem parte integrante do balanço a 31 de dezembro de 2024.

(*) Apresentado apenas para efeitos de comparação.



OP4854855

CLASE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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 2023, bem como os respetivos relatórios de gestão e de auditoria, que foram aprovados pela Assembleia Geral de Accionistas com data 27 de junho de 2024, foram apresentadas no Registro Comercial de Madrid. As contas anuais consolidadas do Grupo UCI do exercício 2024 deverão ser formuladas a 28 de março de 2025 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 Establecimientos Financieros 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 (LFPE), que prevê no Título II (artigos 6º a 14º), o regime jurídico dos Establecimientos 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 Establecimientos de Financiamento de Crédito serão regidos pelo regulamento das instituições de crédito, sendo o Banco de Espanha responsável pela função de supervisão dos Establecimientos de Financiamento de Crédito. Em particular, aplicam-se aos Establecimientos Financieros 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 Registro 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.



CLASE 07



OP4854856

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

2. BASES DE APRESENTAÇÃO DAS CONTAS ANUAIS

Em 1 de janeiro de 2020, entrou em vigor a Circular 4/2019 de 26 de novembro de 2009, do Banco de Espanha, sobre normas de informação financeira pública e confidencial e formatos de demonstrações financeiras. A presente circular toma como referência os regulamentos contabilísticos das instituições de crédito, quer estabelecendo critérios semelhantes aos das instituições de crédito, ou consultando diretamente as regras da Circular 4/2017, de 27 de novembro. As diferenças na natureza, escala e complexidade das atividades dos estabelecimentos em relação às instituições de crédito resultam num regime simplificado de requisitos de demonstrações financeiras. Estes regulamentos incluem os requisitos dos regulamentos contabilísticos nacionais com as Normas Internacionais de Informação Financeira adotadas pela União Europeia (NIIFUE) e, em particular, os critérios da NIIF-UE 9 sobre instrumentos financeiros, incluindo a abordagem das perdas esperadas para estimar as coberturas de risco de crédito, estão incorporados nos regulamentos contabilísticos das instituições financeiras de crédito.

A Circular constitui a adaptação ao sector das instituições de crédito espanholas das Normas Internacionais de Informação Financeira, adaptadas pela União Europeia através de regulamentos comunitários, em conformidade com o Regulamento 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de Julho de 2002, relativo à aplicação das Normas Internacionais de Contabilidade.

Com base no que precede, as contas anuais para o exercício de 2024 foram preparadas pelos Administradores na reunião do seu Conselho de Administração realizada a 28 de março de 2025. As contas anuais individuais da UCI, E.F.C. para o ano financeiro de 2024 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 2025. Contudo, o Conselho de Administração entende que estas contas anuais individuais serão aprovadas sem alterações.

As contas anuais individuais para o exercício de 2023 foram preparadas pelos Administradores na reunião do Conselho de Administração realizada a 25 de março de 2024, foram aprovados por uma decisão da Assembleia de Acionista Único realizada a 27 de junho de 2024.

As contas anuais consolidadas correspondentes ao exercício de 2024 foram preparadas pelos Administradores na reunião do Conselho de Administração realizada a 28 de março de 2025. As contas anuais consolidadas do Grupo para o exercício financeiro de 2024 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 2025. 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 2023 foram preparadas pelos Administradores na reunião do Conselho de Administração realizada a 25 de março de 2024 e aprovadas pela Assembleia Geral de Acionistas realizada a 27 de junho de 2024.

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.
- As regras obrigatórias aprovadas pelo Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas e outra legislação comercial.
- Todos os outros regulamentos contabilísticos aplicáveis.



OP4854857

CLASSE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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 2024 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 2024 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 2024, não comentadas anteriormente

Apresenta-se de seguida um resumo das principais Circulares do Banco de Espanha emitidas e que entraram em vigor em 2024:

Circular do Banco de Espanha 1/2024, de 26 de janeiro, aos bancos, cooperativas de crédito e outras instituições supervisionadas, relativa à informação sobre a estrutura de capital e que altera a Circular 1/2009, de 18 de dezembro, às instituições de crédito e outras instituições supervisionadas, relativamente à informação sobre a estrutura de capital e participações no capital das instituições de crédito, e sobre as sucursais. Não se verificou qualquer impacto no capital próprio decorrente da aplicação desta norma.

Apresenta-se a seguir um resumo das principais Circulares do Banco de España aplicáveis emitidas e que entraram em vigor em 2023:

A Circular 3/2023 do Banco de Espanha, de 31 de outubro, que altera a Circular 2/2016, de 2 de fevereiro, às instituições de crédito, relativo à supervisão e solvência, que completa a adaptação da legislação espanhola à Diretiva 2013/36/UE e ao Regulamento (UE) n.º 575/2013, e a Circular 1/2022, de 24 de janeiro, às instituições financeiras de crédito, sobre liquidez, regras prudenciais e obrigações de informação (Boletim Oficial do Estado de 14 de novembro de 2023).

A Circular 2/2023, de 17 de março, que altera a Circular 1/2013, de 24 de maio, relativa à Central de Responsabilidades de Crédito (BOE de 25 de março de 2023).

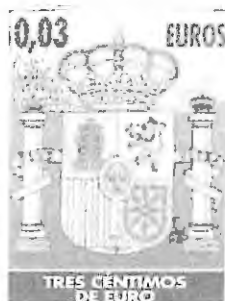
A Circular 1/2023, de 24 de fevereiro, do Banco de Espanha, dirigida às instituições de crédito, às sucursais em Espanha de instituições de crédito autorizadas noutro Estado-Membro da UE e às instituições financeiras de crédito, relativa à informação a enviar ao Banco de Espanha sobre obrigações hipotecárias e outros instrumentos de mobilização de empréstimos, e que altera a Circular n.º 4/2017, de 27 de novembro, relativa às instituições de crédito, sobre normas de informação financeira públicas e confidenciais e modelos de demonstrações financeiras, e a Circular n.º 4/2019, de 26 de novembro, relativa às instituições financeiras de crédito, sobre normas de informação financeira públicas e confidenciais e modelos de demonstrações financeiras. (BOE de 2 de março de 2023).

Apresenta-se de seguida um resumo das principais Circulares do Banco de Espanha emitidas e que entram em vigor em 2025:

Durante o ano de 2025, não se prevê a entrada em vigor de qualquer regulamentação relevante que possa ter impacto no quadro de informação financeira da empresa.



CLASSE 8.^a



OP4710356

Handwritten signature and the number 11

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

2.1 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 2024.

2.2 Gestão e impactos do ambiente macroeconómico

Em 2024, a gestão da empresa foi influenciada por um ambiente económico marcado pela moderação da inflação e pela estabilização das taxas de juro. No entanto, a incerteza persistiu devido às tensões geopolíticas na Europa e no Médio Oriente, bem como à volatilidade nos mercados financeiros. Além disso, a evolução do IPC e as condições de acesso ao financiamento continuaram a condicionar a atividade.

No final do 2023, embora o conflito militar na Ucrânia tenha continuado, o índice de preços no consumidor ficou sob controlo, razão pela qual, embora a taxa de juro do Banco Central Europeu se tenha mantido em 4,5%, a Euribor caiu, uma vez que o mercado esperava uma redução da taxa em 2024.

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.

3. ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS

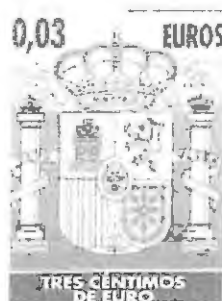
A informação contida nas presentes demonstrações financeiras é da responsabilidade dos administradores da Entidade, tendo sido efetuadas estimativas pelos quadros superiores da Entidade, quando necessário, e posteriormente ratificadas pelos seus administradores, de forma a determinar o valor de alguns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

Essas estimativas referem-se principalmente a:

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

Embora as estimativas descritas acima tenham sido feitas com base nas melhores informações disponíveis no final do ano de 2024, 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.

Para a atualização das estimativas acima referidas, a entidade teve em consideração o atual cenário macroeconómico, com algum impacto na evolução da economia e que é alvo de acompanhamento, gerando incerteza nas estimativas da entidade. O Banco fez uma avaliação da situação atual com base na melhor informação disponível em 31 de dezembro de 2024.



OP4710357

n

CLASSE 8.^a

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

4. DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS DA SOCIEDADE

A proposta de aplicação do resultado de 2024 obtido pela Sociedade, que o Conselho de Administração apresentou ao Acionista Único para aprovação, bem como a aplicação do resultado do exercício financeiro de 2023 aprovada pela Assembleia Geral de Acionistas, é a seguinte:

	Milhares de euros	
	2024	2023
Lucro líquido do ano	(64.862)	(69.824)
Aplicação:		
Em reserva legal	-	-
Em reserva voluntária	-	-
Em resultados transitados	(64.862)	(69.824)
Em Dividendos	-	-

5. 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 relativo à supervisão e solvência das instituições financeiras, que transpõe parcialmente a Diretiva 2013/36/UE para o direito espanhol e permitiu ao Banco de Espanha, na sua quinta disposição final, fazer uso das opções atribuídas às autoridades nacionais competentes no Regulamento da UE n.º 575/2013.

No uso dos poderes conferidos por este Real Decreto-Lei, o Banco de Espanha aprovou a Circular 2/2014, de 31 de janeiro, relativa ao exercício das diversas opções regulamentares contidas no Regulamento (UE) n.º 575/2013, que determinou as referidas opções nacionais escolhidas, tanto permanentes como transitórias, para aplicação pelas instituições de crédito a partir da entrada em vigor do referido Regulamento, em janeiro de 2014. Posteriormente, esta circular foi alterada, no que respeita ao tratamento da dedução de ativos intangíveis durante o período transitório, pela Circular do Banco de Espanha n.º 3/2014, de 30 de julho de 2014.

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.



CLASE 8.



OP4710358

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Subsequentemente, foi publicada a Circular 2/2016 de 2 de fevereiro de 2016 relativa à 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 regulação, 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 específico regulados nos artigos 44º e 45º da Lei 10/2014, de 26 de junho, e respetiva norma de execução.

A recomendação 2003/361/CE da Comissão, de 6 de maio de 2003, relativa à definição de micro, pequenas e médias empresas, estabelece o seguinte no artigo 2º do respetivo anexo:

A categoria das micro, pequenas e médias empresas (PME) é constituída pelas empresas que empregam menos de 250 pessoas e cujo volume de negócios anual não excede 50 milhões de euros ou cujo balanço total anual não excede 43 milhões de euros.

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

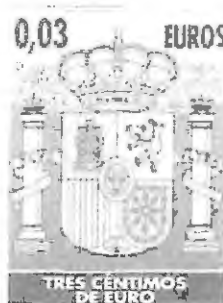
Na categoria das PME, uma microempresa é definida como uma empresa que emprega menos de 10 pessoas e cujo volume de negócios anual ou balanço total anual não excede 2 milhões de euros.

Por conseguinte, no final de 2024 e 2023, 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 mencionadas, cujo quadro regulamentar para efeitos de informação foi clarificado pela Circular 1/2022 do Banco de España, 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.



OP4710359

f

11

CLASSE 8.^a

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

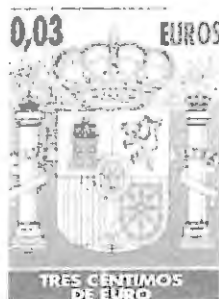
Abaixo está um detalhe, classificado em capital de Nível 1 e Nível 2, do capital da Sociedade em 31 de dezembro de 2024 e 2023, calculado de acordo com as disposições do Real Decreto 309/2020, que estabeleceu que, em geral, as instituições de crédito estariam sujeitas a regulamentos prudenciais, em particular 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.

	2024	2023
Instrumentos de capital elegíveis como capital Common Equity Tier 1	530.280	500.280
Resultados transitados	112.528	177.390
Outro rendimento integral acumulado	96.879	149.538
Outras reservas	-	-
Ajustamentos ao Common Equity Tier 1 devido a filtros prudenciais	(204.164)	(274.895)
Outros ativos intangíveis	(1.934)	(1.135)
Ativos por impostos diferidos	-	-
Posições de titularização que podem, em alternativa, ser sujeitas a uma ponderação de risco de 1 250 %	(1.273)	(1.053)
Insuficiência da cobertura dos riscos de cobrança duvidosa	(67)	-
Outros ajustamentos transitórios aos fundos próprios principais de nível 1	-	-
Fundos próprios principais de nível 1	532.249	550.125
Instrumentos de capital elegíveis como fundos próprios complementares de nível 1	-	-
Fundos próprios complementares de nível 1	-	-
Capital de nível 1	532.249	550.125
Instrumentos de capital elegíveis como capital de nível 2	162.293	178.337
Capital de nível 2	162.293	178.337
Fundos próprios	694.541	728.462

Consequentemente, no final do ano 2024 e 2023, os rácios de solvência seriam os seguintes:

	2024	2023
Sobre ações ordinárias – Common Equity	12,49%	11,58%
Sobre recursos próprios básicos	12,49%	11,58%
Sobre recursos próprios de segunda categoria	3,80%	3,75%
Sobre recursos próprios totais	16,29%	15,33%

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.



OP4710360

f
11CLASSE B.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

No final de 2024, as exposições a comissões variáveis geradas pelos fundos de titularização, que ascendiam a 107,3 milhões (125,4 milhões findo exercício de 2023).

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%.

Em dezembro de 2022, a Sociedade recebeu novamente uma comunicação do supervisor, o Banco de Espanha, no âmbito do processo SREP. Esta comunicação reduziu o nível adicional de P2R de 2% para 1,75%, com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2023.

Em relação à situação em dezembro de 2024, é de salientar a solidez da Sociedade no cumprimento dos rácios de solvabilidade, que ascendem a 16,29% (15,33% em 2023) embora os requisitos sejam de 14% em 2024 (13,25% em 2023) com um excedente de 97,8 milhões (98,9 milhões em 2023). Neste sentido, o ativo médio ponderado da entidade é de 4.262.634 milhares de euros em 2024 e de 4.751.505 milhares de euros em 2023.

A 11 de dezembro de 2023, a Sociedade recebeu uma comunicação do Banco de Espanha no âmbito do processo SREP. Esta comunicação implica um aumento, no âmbito do Pilar II, para um nível de P2R de 2% para além do nível de solvência exigido para a Sociedade que é de 10,5%, em vigor a partir de 1 de janeiro de 2024.

Por último, a 22 de dezembro de 2023, foi realizada uma operação de titularização sintética de RMBS de empréstimos hipotecários a particulares, a fim de efetuar uma transferência significativa de risco (SRT) para uma contraparte (seguradora) através de um contrato de seguro. A poupança estimada de CET 1 na declaração de solvência a 31 de dezembro de 2023 foi de 10 milhões de euros, enquanto que a 31 de dezembro de 2024 foi de 9,2 milhões de euros.

A 17 de dezembro de 2024, a Sociedade recebeu uma comunicação do Banco de Espanha no âmbito do processo SREP. A referida comunicação exige a manutenção do rácio de capital estabelecido até à data em 10,5%.

6. 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 152 e 128,3 milhões de euros a 31 de dezembro de 2024 e 2023 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 1.098 e 1.130 milhões de euros em 31 de dezembro de 2024 e 2023 respetivamente.

c) Contratos de agência

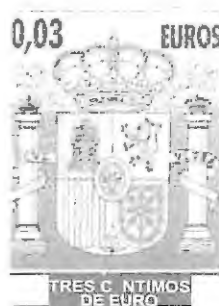
Nem no final de 2024 nem 2023, nem em qualquer momento destes exercícios financeiros, a Sociedade manteve em vigor "contratos de agência" na forma prevista no artigo 22 do Real Decreto 1245/1995, de 14 de julho, do Ministério da Economia e Finanças.

d) Coeficiente de reservas mínimas

A 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Sociedade está isenta de cumprir este coeficiente, uma vez que não angaria fundos responsáveis do público.



CLASSE 8.ª



OP4710361

h
u

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

e) Participações no capital de Instituições de crédito

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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.

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

Durante os exercícios financeiros de 2024 e 2023, os membros do Conselho de Administração não acumularam quaisquer honorários e a Sociedade não tem obrigações de pensões ou prémios de seguros para com os atuais ou antigos membros do Conselho de Administração.

Na data da elaboração das contas anuais, nem os membros do Conselho de Administração da Unión Créditos Inmobiliarios, S.A. Establecimiento Financiero de Crédito, nem as pessoas com eles relacionadas, tal como definidas no artigo 231 da Lei das Sociedades de Capital, tinham notificado os outros membros do Conselho de Administração de qualquer situação de conflito direto ou indireto que pudessem ter com os interesses da Sociedade.

Remuneração do pessoal-chave e dos administradores na sua qualidade de gestores

A remuneração salarial recebida no exercício financeiro de 2024 pelos profissionais que compõem o pessoal chave da Sociedade e pelos administradores na sua qualidade de executivos, que perfazem um total de 9 pessoas (incluindo como pessoal-chave o comité de direção), ascendeu a 1.504 milhares de euros, correspondendo na totalidade a uma remuneração fixa (1.361 milhares de euros no exercício de 2023 com um total de 8 pessoas, incluindo como pessoal-chave tanto o comité executivo como o comité de direção).

Durante o exercício de 2024, não se registaram pagamentos de indemnizações ao pessoal-chave, enquanto que durante 2023 se registou 1 pagamento no valor de 68 mil euros.

Para efeitos dos dados em anexo, entende-se por pessoal-chave as pessoas que cumprem os requisitos indicados na secção 1.e) da Regra 62 da Circular 4/2017.

8. 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 2024 e 2023, 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.

9. HONORÁRIOS DE AUDITORIA

Os honorários de auditoria, incluídos na rubrica "Outras despesas administrativas gerais" na demonstração de resultados anexa, ascenderam a 95 milhares de euros (92 milhares de euros em 2023). Nos exercícios financeiros de 2024 e 2023, o auditor ou outras Sociedades da sua rede não prestaram quaisquer serviços que não fossem de auditoria.

10. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES

Entre 31 de dezembro de 2024 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.



CLASSE 8.^a



OP4710362

Handwritten signature and initials

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

11. PRINCÍPIOS E NORMAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO APLICADOS

Os princípios e regras contabilísticas e os critérios de avaliação mais significativos aplicados na elaboração destas contas anuais são descritos a seguir:

a) Princípio da acumulação

Estas 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

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).



OP4710363

h

CLASE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

- ii) O derivado financeiro deve eliminar algum risco inerente ao item ou posição coberta durante todo o prazo esperado da cobertura. Por conseguinte, ter eficácia prospectiva significa eficácia no momento em que a cobertura é estabelecida em condições normais, e eficácia retrospectiva significa prova suficiente de que a eficácia da cobertura se mantenha durante toda a vida do item ou posição coberta.

A eficácia da cobertura dos derivados definidos como coberturas é devidamente documentada através de testes de eficácia, que é a ferramenta que prova que as diferenças produzidas pelas variações dos preços de mercado entre o item coberto e a sua cobertura permanecem dentro de parâmetros razoáveis ao longo da vida das transações, cumprindo assim as previsões estabelecidas no momento da contratação.

Se este não for o caso em algum momento, todas as transações associadas no grupo de cobertura deveriam ser transações comerciais e seriam reclassificadas apropriadamente no balanço.

- iii) Está devidamente documentado nos testes de eficácia, que o derivado financeiro foi contratado especificamente para cobrir determinados saldos ou transações e a forma como se pretendia atingir e medir essa cobertura efetiva, desde que tal seja consistente com a própria gestão de riscos da Entidade.

As coberturas podem ser aplicadas a itens ou saldos individuais ou a carteiras de ativos e passivos financeiros. Neste último caso, todos os ativos ou passivos financeiros a serem cobertos devem partilhar o mesmo tipo de risco, o que se entende ser cumprido quando a sensibilidade às alterações da taxa de juro de cada item coberto é semelhante. Uma cobertura é considerada altamente eficaz quando se espera que as alterações nos fluxos de caixa do item coberto que são atribuíveis ao risco coberto, tanto prospectiva como retrospectivamente, no início e ao longo da sua vida, sejam quase inteiramente compensadas por alterações no justo valor ou fluxos de caixa do instrumento de cobertura. Uma cobertura é considerada altamente eficaz quando o desempenho coberto tiver variado entre 80% a 125% do desempenho da rubrica coberta.

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

i. Definições

Um "instrumento financeiro" é um contrato que dá origem a um ativo financeiro numa entidade e, simultaneamente, a um passivo financeiro ou instrumento de capital próprio noutra entidade.

Um "instrumento de capital próprio" é um acordo legal que evidencia um interesse residual nos ativos da entidade emissora, após dedução de todas as suas responsabilidades.

Um "derivado financeiro" é um instrumento financeiro cujo valor muda em resposta a mudanças numa variável observável do mercado (tal como uma taxa de juro, uma taxa de câmbio, o preço de um instrumento financeiro ou um índice de mercado, incluindo notações de crédito), cujo investimento inicial é muito pequeno em relação a outros instrumentos financeiros com uma resposta semelhante a mudanças nas condições de mercado e que é geralmente liquidado numa data futura.

Os "instrumentos financeiros híbridos" são contratos que incluem simultaneamente um contrato principal diferente de um derivado com um derivado financeiro, denominado derivado implícito, que não é individualmente transferível e que tem o efeito de que alguns dos fluxos de caixa do contrato híbrido variam da mesma forma que o derivado implícito, isoladamente.



OP4710364

h
uCLASSE 8.^a

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

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

- Participações em filiais.
- Direitos e obrigações decorrentes dos planos de benefícios dos empregados.

ii. Classificação dos ativos financeiros para efeitos de avaliação

Os ativos financeiros são apresentados em grupos, dentro das diferentes categorias em que são classificados para efeitos de gestão e avaliação, a menos que sejam apresentados como "Ativos não correntes e grupos alienáveis de itens que foram classificados como detidos para venda", ou que correspondam a "Caixa, saldos em numerário nos bancos centrais e outros depósitos à ordem", "Derivados - contabilidade de cobertura", "Ativos financeiros ao justo valor através de outro rendimento integral", ou "Investimentos em subsidiárias, empreendimentos conjuntos e associados", caso em que são apresentados separadamente.

Os critérios de classificação dos ativos financeiros dependem tanto do modelo de negócio para a sua gestão como das características dos seus fluxos contratuais.

Os modelos de negócio da Sociedade referem-se à forma como gere os seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa.

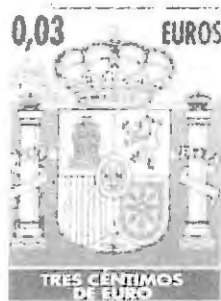
Ao defini-los, a Sociedade tem em conta os seguintes fatores:

- 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, 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".



OP4710365

CLASSE 8.^a

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

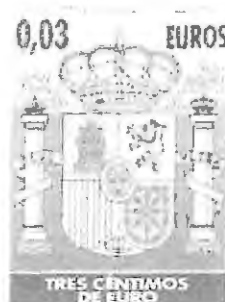
- Justo valor através de outros rendimentos abrangentes: instrumentos financeiros incluídos num modelo de negócio cujo objetivo é alcançado através da recolha de capital e fluxos de juros e da venda destes ativos, sendo o justo valor um elemento-chave na gestão destes ativos. Além disso, as características dos seus fluxos contratuais representam substancialmente um "acordo de financiamento de base".
- Justo valor com alterações nos resultados para o período: instrumentos financeiros incluídos num modelo de negócio cujo objetivo não é alcançado através dos acima mencionados, sendo o justo valor um elemento-chave na gestão destes ativos, e instrumentos financeiros cujas características de fluxo contratual não representam substancialmente um "acordo de financiamento de base". Esta secção inclui as carteiras classificadas nas rubricas "Ativos financeiros detidos para negociação", "Ativos financeiros não detidos para negociação obrigatoriamente avaliados pelo justo valor através de lucros ou perdas" e "Ativos financeiros designados pelo justo valor através de lucros ou perdas".

Os instrumentos de capital são contabilizados ao abrigo da Circular 4/2017 do Banco de Espanha pelo justo valor através de resultados, a menos que a entidade opte, no caso de ativos não negociáveis, por classificá-los irrevogavelmente pelo justo valor através de outros rendimentos globais.

iii. Classificação dos ativos financeiros para efeitos de apresentação

Os ativos financeiros são incluídos, para efeitos de apresentação, de acordo com a sua natureza no balanço, caso exista, nas seguintes categorias:

- Numerário, saldos em numerário nos bancos centrais e outros depósitos à ordem: saldos em numerário e montantes imediatamente disponíveis a receber resultantes de depósitos detidos no Banco de Espanha e outros bancos centrais.
- Derivados: inclui, quando aplicável, o justo valor, a favor da Sociedade, dos derivados financeiros que não fazem parte das coberturas contabilísticas.
- Instrumentos de capital: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como ações e participações, que têm a natureza de instrumentos de capital para o emitente, exceto para participações em associadas ou entidades controladas conjuntamente.
- 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.



OP4710366

CLASSE 8.^a

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

2. Derivados - contabilidade de cobertura: lançamento de saldo de montantes creditados na conta de ganhos e perdas resultantes da avaliação de carteiras de instrumentos financeiros que são efetivamente cobertos contra o risco de taxa de juro através de derivados de cobertura de justo valor.

iv. Classificação de passivos financeiros para efeitos de apresentação

Os passivos financeiros são apresentados agrupados dentro das diferentes categorias em que são classificados para efeitos de gestão e avaliação, a menos que sejam apresentados em "Derivados - contabilidade de cobertura", que são apresentados separadamente.

Os passivos financeiros estão incluídos para efeitos de avaliação numa das seguintes carteiras:

- Passivos financeiros detidos para negociação (ao justo valor através de resultados): Passivos financeiros emitidos com o objetivo de beneficiar a curto prazo de alterações nos seus preços, derivados financeiros que não são considerados como coberturas contabilísticas, e passivos financeiros decorrentes da venda firme de ativos financeiros adquiridos numa base temporária ou emprestados (posições curtas).
- 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 2024 como a 31 de dezembro de 2023, a Sociedade não tinha responsabilidades financeiras que, de acordo com os regulamentos aplicáveis, deveriam ser classificadas em qualquer outra categoria.

v. Classificação dos passivos financeiros para efeitos de apresentação

As responsabilidades financeiras são incluídas para efeitos de apresentação, de acordo com a sua natureza no balanço, nas seguintes categorias, caso existam:

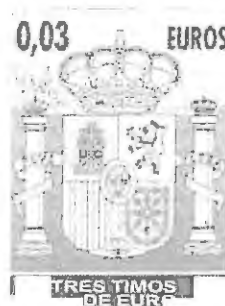
- Derivados: inclui o justo valor, com um saldo desfavorável para a Sociedade, dos derivados que não fazem parte das coberturas contabilísticas.
- Depósitos: inclui os montantes dos saldos reembolsáveis recebidos em numerário pela instituição, exceto os que assumem a forma de títulos negociáveis e os que assumem a forma de passivos subordinados. Inclui também, quando aplicável, garantias e depósitos em numerário recebidos, cujo montante pode ser investido de forma livre.

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.



CLASSE 8.^a



OP4710367

Handwritten signature and mark 'T'

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

- 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").

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.



OP4710368

h
h

CLASE B.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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 à 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.

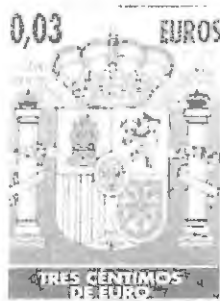
Reavaliação dos passivos financeiros

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 desfaseamento 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.



OP4710369

11

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

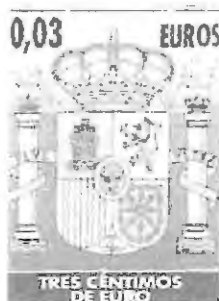
Estes últimos são registados, pelo seu montante líquido, em ganhos ou perdas sobre ativos ou passivos financeiros. Os ajustamentos por alterações no justo valor com origem nos:

- 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, líquidas na demonstração de resultados. As diferenças cambiais sobre instrumentos de capital próprio para os quais a opção tenha sido irrevogavelmente eleita para ser mensurada pelo justo valor através de outros rendimentos abrangentes acumulados são reconhecidas em Outros rendimentos abrangentes acumulados - Itens não reclassificados para resultados - Alterações no justo valor de instrumentos de capital próprio mensurados pelo justo valor através de outros rendimentos abrangentes.
- Itens debitados ou creditados em itens de capital outros rendimentos totais acumulados – itens que podem ser reclassificados em resultados - Ativos financeiros ao justo valor através de outros rendimentos abrangentes e Outros rendimentos abrangentes acumulados - Itens que podem ser reclassificados em resultados - A conversão de moeda estrangeira continua a fazer parte do capital próprio da Sociedade até que o ativo em que são originados seja depreciado ou desreconhecido no balanço consolidado, altura em que são anulados contra a demonstração de resultados consolidada.
- Os ganhos não realizados em ativos classificados como Ativos não correntes detidos para venda ou como parte de um grupo para alienação ou de uma operação descontinuada são reconhecidos com uma entrada de equilíbrio no capital próprio em Outros rendimentos abrangentes acumulados - Itens que podem ser reclassificados para lucros ou perdas - Ativos não correntes e grupos para alienação classificados como detidos para venda.

f) Transferências de ativos e 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.



OP4710370

11

CLASSE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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).

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.

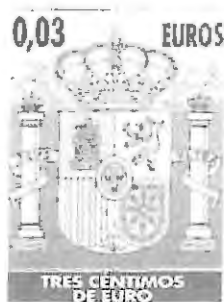
h) Imparidade do valor dos ativos financeiros

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.



OP4710371

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

No geral, a perda de crédito esperada é estimada como a diferença entre todos os fluxos de caixa contratuais a serem recuperados ao abrigo do contrato e todos os fluxos de caixa esperados a serem recebidos descontados à taxa de juro efetiva original. Para ativos financeiros adquiridos ou originados com problemas de crédito, a diferença é descontada utilizando a taxa de juro efetiva ajustada pela qualidade de crédito.

Dependendo da classificação dos instrumentos financeiros, que é mencionada nas secções seguintes, as perdas de crédito esperadas podem ser de 12 meses ou ao longo da vida do instrumento financeiro:

- Perdas de crédito esperadas de 12 meses: a parte das perdas de crédito esperadas resultantes de potenciais eventos de incumprimento, tal como definido abaixo, que se espera que ocorram no prazo de 12 meses a contar da data do relatório. Estas perdas serão associadas a ativos financeiros classificados como "risco normal", tal como definido nos parágrafos seguintes.
- Perdas de crédito esperadas ao longo da vida: são as perdas de crédito esperadas resultantes de potenciais eventos de incumprimento que se espera que ocorram durante a vida da transação. Estas perdas estão associadas a ativos financeiros classificados como "risco normal sob vigilância especial" ou "risco duvidoso".

Para efeitos de estimativa da vida esperada de um instrumento financeiro, todos os termos contratuais (por exemplo, pré-pagamentos, duração, opções de compra, etc.) foram tidos em conta, sendo o período contratual (incluindo opções de prorrogação) o período máximo a ser considerado para medir as perdas de crédito esperadas. No caso de instrumentos financeiros com maturidade contratual indefinida e uma componente de saldo disponível, a vida esperada é estimada utilizando análises quantitativas para determinar o período durante o qual a entidade está exposta ao risco de crédito, considerando também a eficácia das práticas de gestão que mitigam tal exposição (por exemplo, capacidade de cancelar unilateralmente tais instrumentos financeiros, etc.).

Os saldos de ativos depreciados são retidos no balanço, na sua totalidade, até que a recuperação de tais montantes seja considerada pela Sociedade como remota.

A Sociedade considera a recuperação remota quando o mutuário sofre uma deterioração notória e irreversível 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.



CLASSE 8.^a



OP4710372

Handwritten signature and initials

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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 de Liquidação Duvidosa ("Fase 3"): inclui instrumentos financeiros, vencidos ou não, em que, não se verificando as circunstâncias que permitam a sua classificação como risco de liquidação, existem dúvidas razoáveis quanto ao seu reembolso (capital e juros) pelo cliente nos termos contratualmente acordados. São ainda consideradas na Fase 3 as exposições extrapatrimoniais cujo pagamento é provável e a sua recuperação é duvidosa. Dentro desta categoria, diferenciam-se duas situações:
- Risco duvidoso devido a atraso de pagamento: instrumentos financeiros, independentemente do seu titular e garantia, com mais de 90 dias de atraso em termos de capital, juros ou despesas acordadas contratualmente. Além disso, os montantes de todas as transações de um cliente são considerados nesta categoria quando as transações com montantes em atraso com mais de 90 dias são superiores a 20% dos montantes em dívida a receber.

Estes instrumentos podem ser reclassificados para outras categorias se, como resultado da recolha de parte dos montantes em atraso, as razões para a sua classificação nesta categoria desaparecerem e o cliente não tiver montantes em atraso com mais de 90 dias noutras transações.

- 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 irreversível da sua solvência.

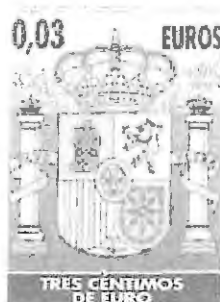
Em qualquer caso, exceto no caso de transações garantidas por garantias que cobrem mais de 10% do montante da transação, a Sociedade considera geralmente como pontos de recuperação à distância: transações de titulares em fase de liquidação de processos de insolvência e transações duvidosas devido a pagamentos 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 irreversível, o montante restante será totalmente classificado como "risco duvidoso", sujeito a exceções devidamente justificadas.



CLASSE 8.^a



OP4710373

11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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. 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:

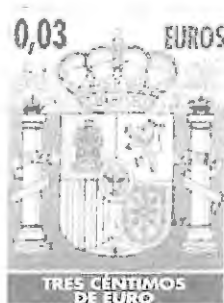
- Numa base individual: com o objetivo de fazer estimativas de provisões para risco de crédito para dívidas incobráveis de um instrumento financeiro, a Sociedade faz uma estimativa individualizada das perdas de crédito esperadas dos instrumentos financeiros considerados significativos e com informação 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.



OP4710374

Ti

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

A Sociedade realiza testes retrospectivos e de acompanhamento destas estimativas para avaliar a razoabilidade do cálculo coletivo.

Por outro lado, a metodologia necessária para a quantificação da perda esperada em eventos de crédito baseia-se numa consideração imparcial e ponderada pela probabilidade de uma série de cenários, considerando uma escala de três a cinco cenários futuros possíveis, dependendo das características de cada unidade, que poderiam ter impacto na recolha de fluxos de caixa contratuais, tendo em conta tanto o valor temporal do dinheiro como toda a informação disponível e relevante sobre eventos passados, condições atuais e previsões de desenvolvimentos macroeconómicos que sejam comprovadamente relevantes para a estimativa deste montante (por exemplo PIB (Produto Interno Bruto), preços das casas, taxa de desemprego, etc.).

Para a estimativa dos parâmetros utilizados na estimativa das provisões de imparidade (EAD (Exposure at Default), PD (Probability of Default), LGD (Loss Given Default), a Sociedade baseou-se na sua experiência no desenvolvimento de modelos internos para o cálculo de parâmetros tanto no ambiente regulador como para efeitos de gestão, adaptando o desenvolvimento dos modelos de provisões de imparidade ao abrigo da Circular 4/2017 do Banco de Espanha e alterações subsequentes.

- Exposição 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.

Para efeitos de determinação da classificação contabilística dos ativos, a Sociedade aplica o disposto no ponto 11.C "Classificação das operações em função do risco de crédito por insolvência, risco duvidoso" do Anexo 9, constante da Circular 4/2017 do Banco de Espanha.

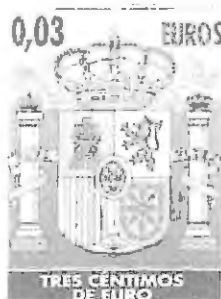
A definição de incumprimento implementada na Sociedade para efeitos de cálculo dos modelos de provisão para imparidade tem por base a definição do artigo 178º do Regulamento UE 575/2013 (CRR), a qual se encontra totalmente alinhada com os requisitos da Circular 4/2017 do Banco de Espanha, que considera 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".



CLASSE 8.^a



OP4710375

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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.
- 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:

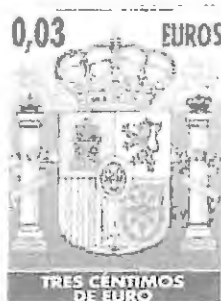
- Ajustamentos de acordo com a experiência histórica de vendas da entidade.
- O valor da garantia também é ajustado tendo em conta o valor temporal do dinheiro com base na experiência histórica da instituição, estimando o valor da garantia:
- Período de adjudicação/decurso
- Tempo estimado de venda do 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.



CLASSE 8.^a



OP4710376

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

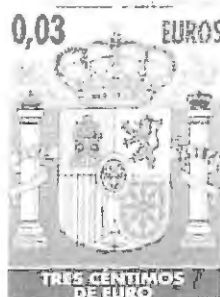
i) Reconhecimento de receitas e despesas

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.*



OP4710377

f
T

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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. 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).



OP4710378

/n
T1CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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 diferidos 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 contábilístico, 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) Operações de *leasing*

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

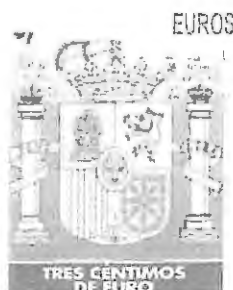
Quando a Sociedade atua como locador em arrendamentos operacionais, apresenta o custo de aquisição dos bens arrendados em "Ativos tangíveis".

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".

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.



OP4710379

h
TCLASSE 8.^a

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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	É medido pelo valor atual dos pagamentos de arrendamento não pagos nessa data, usando como taxa de desconto a taxa de juro, referida como "taxa de financiamento adicional", que a Sociedade teria de pagar para pedir emprestado, com prazo e garantia semelhante, os fundos necessários para obter um ativo de valor semelhante ao ativo de direito de utilização num ambiente económico semelhante. Contudo, nos casos em que esse desconto é relativamente insignificante, a entidade mede a responsabilidade sem descontar os fluxos, a fim de simplificar esta estimativa	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.
Ativo por direito de utilização	É avaliado pelo custo e inclui o montante da avaliação inicial do passivo por arrendamento, os pagamentos realizados na data de 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	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.

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. 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.



OP4710380

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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.

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.

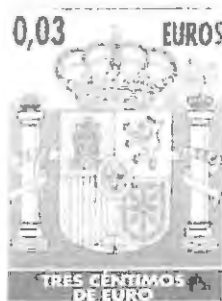
Uma propriedade de investimento está em imparidade quando o seu valor contabilístico excede o seu valor recuperável, caso em que a imparidade é reconhecida na declaração de rendimentos reduzindo o valor contabilístico do ativo para o seu valor recuperável.

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:



CLASSE 8.^a



OP4710381

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

- 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.

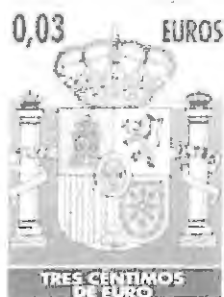
As provisões são quantificadas com base na melhor informação disponível sobre as consequências do evento que lhes deu origem e são estimadas em cada fecho contabilístico. São utilizados para cumprir as obrigações específicas pelas quais foram reconhecidos, antes da sua inversão, no todo ou em parte, quando essas obrigações deixam de existir ou diminuem.

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.



OP4710382

11

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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 contábilístico, 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 contábilístico 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

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:

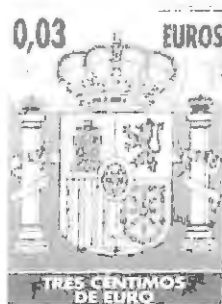
- (i) Os ativos e passivos de natureza monetária são traduzidos à taxa de câmbio média à vista na data das demonstrações financeiras.
- (ii) Os itens não monetários medidos a custo histórico são traduzidos à taxa de câmbio na data de aquisição.
- (iii) Os itens não monetários medidos ao justo valor são 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 registadas 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.



OP4710383

Handwritten signature and initials.

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

- (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 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.



OP4710384

~
T1

CLASSE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

- (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:

- i) Ajustamentos para alterações nas políticas contabilísticas e correção de erros: que incluem alterações no capital próprio resultantes da reexpressão retrospectiva dos saldos das demonstrações financeiras resultantes de alterações nas políticas contabilísticas ou correção de erros.
- (ii) Receita e despesas reconhecidas no ano: inclui, numa base agregada, o total dos itens registados na demonstração de receitas e despesas reconhecidas acima indicada.
- (iii) Outras alterações no capital próprio: inclui todos os outros itens reconhecidos no capital próprio, tais como aumentos ou diminuições no fundo de dotações, distribuição de resultados, transações em instrumentos de capital próprio, pagamentos em instrumentos de capital próprio, transferências entre contas de capital próprio e quaisquer outros aumentos ou diminuições no capital próprio.

12. ATENDIMENTO AO CLIENTE E BRANQUEAMENTO DE CAPITALIS

Atendimento 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 2024, o número total de queixas/reclamações ascendeu a 12.862 (6.356 em 2023), das quais:

- 12.334 processados pelos Serviços ao Cliente (6.223 em 2023).
- 528 processados pelo Provedor do Cliente (133 em 2023).
- 5.166 não aceites (2.444 em 2023).



CLASSE 8.^a



OP4710385

[Handwritten signature]
11

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

As reclamações bancárias recebidas e admitidas para tratamento ascenderam a 7.696, sendo os motivos mais significativos das reclamações apresentadas pelos clientes, os seguintes:

- Custos de processamento da transação.
- Comissão de abertura.
- Discordância com a aplicação do IRPH como referência de revisão.
- Juros de mora, vencimento antecipado e comissões por posições devedoras.

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

Em 2024 as queixas / reclamações foram resolvidas da seguinte forma:

- Favoráveis ao cliente: 196 (423 em 2023).
- Desfavoráveis ao cliente: 7.500 (3.489 em 2023)

Das reclamações que foram resolvidas a favor do cliente, é de salientar que em 15 casos foram reconhecidos direitos económicos ao cliente no valor de 11.959 euros (27 casos no exercício de 2023, reconhecidos direitos económicos ao cliente no valor de 16.626,92 euros).

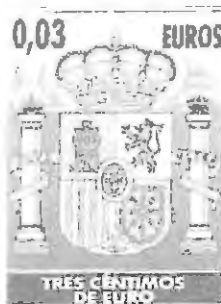
De referir ainda que, em 2024, recebemos 24 reclamações que foram apresentadas por clientes junto do Departamento de Instituições do Banco de Espanha (21 no exercício de 2023). Mesmo assim, embora não constituam propriamente reclamações, foram apresentados 127 pedidos de informação ao serviço CIRBE (91 em 2023).

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.

Para além disso, importa salientar que um dos princípios básicos da S.A.C. é a proteção dos interesses do cliente e que, em conformidade com este princípio, a S.A.C. realiza, sempre que necessário, as ações destinadas a mostrar a vontade de resolver o litígio levantado e chegar a acordos com os clientes, se necessário.



OP4710386

T

CLASSE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Branqueamento de capitais

Conformidade Regulamentar e Prevenção do Branqueamento de Capitais.

Durante o exercício financeiro de 2024, 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 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. Durante o ano 2024 as políticas-quadro sobre Conflitos de Interesses, a Política de Validação e Monitorização de Produtos, a Política de Remuneração dos Membros do Conselho de Administração e o Procedimento de Governance para quadros e políticas foram revistas e atualizadas. Além disso, foi distribuída aos colaboradores uma nova Política de Utilização das Redes Sociais e foram revistas outras políticas e procedimentos relacionados com a função de Compliance, nomeadamente: Política de Relações com Autoridades e Administrações Públicas, Procedimento para a publicação de documentos em páginas Web, Procedimento para a gestão de notificações eletrónicas e Guia de normas de conduta com clientes em situação de incumprimento. Todas as políticas e procedimentos estão disponíveis para os colaboradores na intranet corporativa.

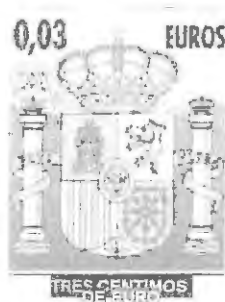
Do ponto de vista particular do cumprimento da regulamentação em matéria de combate ao branqueamento de capitais, as principais linhas de trabalho durante o exercício de 2024 foram as seguintes:

- 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 do Grupo 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, no Grupo 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.



OP4710387

CLASSE 8.^a

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

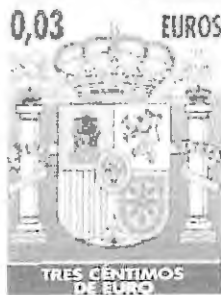
Um dos principais objetivos do Grupo UCI é o respeito pelos interesses dos clientes e pelos seus direitos inerentes. Por este motivo, a função de Proteção do Consumidor é uma função relevante no âmbito do Compliance.

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 objetivos fundamentais é ter uma conceção correta 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 exatas 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, efetuando 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.



CLASSE 8.^a



OP4710388

Handwritten signature and the letter 'T' in a box.

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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 Governo Societário
- Política de remuneração dos membros do Conselho
- Política de Externalização de Serviços Essenciais.
- Política anticorrupção e anti suborno. Política de presentes e convites.

A Política de Conflito de Interesses foi revista e atualizada em 2024.

Canal de Denúncias - Whistleblowing.

O Grupo UCI está firmemente empenhado na prevenção do risco criminal e na prevenção e erradicação das más práticas no desempenho profissional. O Grupo dispõe de um Canal de Denúncias (Canal de Alerta Ético). Este canal de denúncias é uma ferramenta para comunicar qualquer conduta que não esteja em conformidade com a regulamentação em vigor ou com as políticas e procedimentos internos da entidade e que implique ou possa implicar um risco para a UCI. O regulamento que rege o canal de denúncias (Lei 2/2023, de 20 de fevereiro, que regula a proteção das pessoas que denunciam infrações à regulamentação e à luta contra a corrupção) inclui uma série de princípios, como a proibição de represálias contra os denunciadores, a possibilidade de denúncia anónima, o dever de confidencialidade, a extensão do âmbito de utilização do canal a entidades externas que colaborem com a Entidade, o princípio da presunção de inocência ou a futura criação da Autoridade Independente para a Proteção dos Denunciadores. Dispomos ainda de um "Procedimento de Gestão de Informação - Alerta Ético" e da "Política de Proteção de Denunciadores", ambos disponíveis a todos os colaboradores da UCI.

Atividade Compliance.

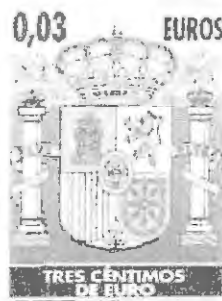
1.- Canal de denúncias - Whistleblowing. Durante o exercício de 2024 foram recebidas 5 denúncias através deste canal de denúncias em Espanha.

2.- Presentes e convites. Durante o exercício de 2024 não foram registados incidentes relacionados com a Política de Presentes.

3.- Alertas de prevenção do branqueamento de capitais. Durante o ano 2024 foram analisados um total de: 1.609 alertas em Espanha, dos quais 31 foram comunicados ao OCI (órgão de controlo Interno) e dessas 31, foram comunicados 17 ao SEPBLAC. O controlo previsto na regulamentação relativa à prevenção do branqueamento de capitais prosseguiu com a revisão periódica da carteira de clientes. No âmbito do processo de revisão periódica, foram analisadas mais 1.209 correspondências.

Na Grécia, foram analisados 90 alertas e nenhum foi comunicado ao regulador local.

Em Portugal, foram analisados 897 alertas e um foi comunicado à entidade reguladora local.



OP4710389

f
11CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Sensibilização e formação sobre questões de conformidade

Em 2024, o Grupo UCI e a Sociedade continuaram com a formação e a sensibilização para educar, informar e consciencializar os colaboradores sobre os potenciais riscos de Compliance e dotá-los das ferramentas necessárias para os identificar, prevenir e mitigar caso se concretizem.

Da mesma forma, durante o ano de 2024, 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.

Os módulos de formação em matéria de Compliance realizados durante 2024 em Espanha foram os seguintes:

- Direito da Concorrência
- Proteção dos interesses dos clientes.
- Prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo - formação on-line para todo o pessoal.
- Prevenção do Branqueamento de Capitais e do Financiamento do Terrorismo - workshop para os Diretores das Agências Comerciais da UCI Espanha.
- Prevenção do Branqueamento de Capitais e do Financiamento do Terrorismo - formação presencial para o Comité de Direção e gestores de áreas identificadas.
- Proteção de dados
- Embargos e sanções internacionais.
- Conduta.
- Anti-corrupção e política de brindes.
- Prevenção de riscos penais.
- Validação e controlo dos produtos.
- Publicidade de produtos e serviços bancários.
- Volcker

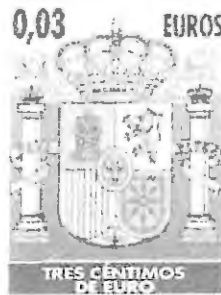
Todas as formações se destinaram a todos os colaboradores, com exceção da formação sobre o direito da concorrência, dirigida aos gestores e diretores, da formação presencial sobre a prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo (dirigida ao Comité Executivo e a alguns diretores), do workshop sobre a prevenção do branqueamento de capitais (dirigido aos diretores das agências) e da formação Volcker, que se destinou a um grupo específico de colaboradores e diretores.

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, durante 2024:

- Conflitos de interesses.
- Gestão das comunicações com terceiros.
- Ética e transparência - conduta e proteção dos interesses dos clientes.
- Atualização da Política de Conflitos de Interesses.
- Alteração do folheto tarifário.
- Política de Governança Corporativa e Procedimento de Enquadramento e Política de Governance.
- Atualização do "Guia de normas de conduta com clientes em situação de incumprimento".
- Dados de clientes.

CLASSE 8.^a



OP4710390

~
Ti

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

- Presentes e convites.
- Proteção de dados.
- Normas de Conduta e Código de Ética.
- A importância da prevenção do branqueamento de capitais.
- Atualização da "Política de relações com as autoridades e as administrações públicas" e do "Procedimento de gestão dos contextos e das políticas".
- Política de utilização das redes sociais.
- Prevenção de riscos penais.
- Política de validação e controlo dos produtos.
- Alerta ético.

Novidades regulamentares.

No âmbito da função de Compliance, um dos principais aspetos é a identificação e comunicação de novos regulamentos e desenvolvimentos regulamentares com impacto na Entidade.

O cumprimento da regulamentação em vigor no seio do Grupo UCI é essencial para garantir a solvabilidade e a continuidade do negócio e as melhores práticas na nossa atividade. A UCI, como entidade, está sujeita a regulamentações variadas e em constante evolução, o que implica a implementação de modificações nos processos e procedimentos para garantir o cumprimento das referidas regulamentações.

Na UCI existe o "Procedimento de Gestão Regulamentar", que tem como objetivo reforçar o circuito a seguir para garantir a correta adaptação dos nossos processos às alterações regulamentares produzidas.

Em 2024, foram divulgados 218 novos regulamentos em Espanha para as diferentes áreas, para análise e identificação dos possíveis impactos na atividade da UCI e respetiva implementação, sempre que se justifique.

De igual modo, em 2024, foi implementado um circuito de comunicação de "Notícias de Interesse Regulamentar", que inclui notícias sobre acordãos, projetos de lei ou respetivas alterações, critérios ou resoluções que, sem serem regulamentos diretamente aplicáveis, podem ter interesse para a atividade da Sociedade. Durante o ano de 2024, foram divulgadas 29 comunicações de "Notícias de Interesse Regulamentar", num total de 1.261 notícias divulgadas.

13. 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.

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.



OP4710391

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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 Operações, 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 por uma equipa de codificação CAN, que 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 CAN.

Os analistas de risco da CAN decidem sobre as operações com base nos seus poderes. Os que excedam estes últimos são submetidos para decisão ao Comité CAN, ou ao Comité de Operações, 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 CAN, existem outros departamentos que esboçam a estrutura organizacional da Gestão de Riscos na UCI.



OP4710392

/ ~
u

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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.

O Departamento de Avaliação é responsável pela supervisão da atividade desenvolvida por empresas de avaliação, prestando apoio decisivo nas operações que requeiram parecer técnico.

O Departamento de Políticas e Métodos é responsável pela definição e implementação das políticas e procedimentos a adotar na constituição, processamento e decisão de um crédito. É também responsável pela formação, supervisão e controlo da correta aplicação das políticas e procedimentos, tanto nas agências como no C.A.N. Este departamento fez parte da Direção de Operações até ao início do exercício de 2024, altura em que foi transferido para a Direção de Riscos, sem afetar as suas funcionalidades e funcionamento.

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 2023.

Controlo dos colaboradores externos

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

Deste modo, foi estabelecido, por um lado, que a rede de escritórios administrativos está informatizada com os nossos sistemas centrais e verticalmente integrada no nosso sistema de gestão.

É de notar que na UCI, os gestores administrativos não só desempenham tarefas puramente administrativas, mas também são procuradores da UCI e são responsáveis pela correta gestão legal das operações, estando encarregados dos seguintes processos, entre outros: pesquisa e análise das informações do registo, preparação e execução da assinatura atuando como representantes e procuradores da Sociedade, apresentação das escrituras nos registos correspondentes, cancelamento de quaisquer encargos anteriores à nossa hipoteca que possam aparecer no registo, garantia da primeira posição da hipoteca, liquidação dos impostos, liquidação da provisão de fundos feita aos nossos clientes, e remissão das escrituras para o arquivo uma vez efetuados todos os controlos adequados, a fim de garantir os níveis de risco estabelecidos.

É importante notar que em grande medida o sucesso do seu trabalho depende dos processos de controlo estabelecidos nos sistemas de gestão que a UCI tem desenvolvido para esta atividade.

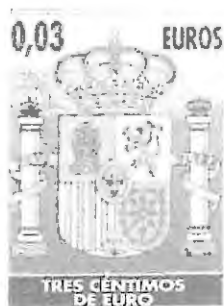
Além disso, o processo de avaliação está também sujeito ao controlo e supervisão dos sistemas, sem afetar a liberdade total das empresas de avaliação na determinação do valor das garantias.

A interligação dos respetivos sistemas informáticos permite estabelecer controlos de qualidade automáticos que vão além da verificação de um valor tributável mínimo exigido. Entre outros, a realocação, a adaptação do imóvel à procura, as despesas comunitárias, a necessidade de renovações, o regime a que está sujeito, a possível presença de terceiros com direitos preferenciais, etc., são controlados.

Qualquer anomalia implica o encaminhamento do processo para a C.A.N. para uma nova decisão na qual os fatores de risco destacados na avaliação são avaliados.



CLASSE 8.^a



OP4710393

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Modelo de scoring e custo do risco

Desde a criação da UCI, uma das nossas preocupações mais constantes tem sido a de modelizar o comportamento da nossa carteira de crédito.

Em 2023, foi lançada em Espanha a nona versão do modelo de Credit Scoring, assente numa história de incumprimentos homogêneos desde 2010.

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, 11,83% no final de 2023 e 12,29% no final de 2024.

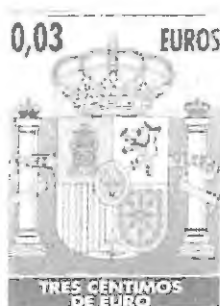
Com o objetivo de ter medidas antecipadas de risco de crédito por UCI, estão disponíveis três elementos básicos: a perda esperada, a probabilidade de incumprimento e a severidade.

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

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{Perda} \\ \text{esperada} \\ \% \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{Probabilidade de} \\ \text{incumprimento} \\ \% \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{Severidade} \\ \% \end{array}}$$

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).



OP4710394

CLASSE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

- **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 2024, 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 2024 é de 14 pb (11 pb em 2023) e para Portugal de 6 pb (5 pb em 2023).

Incorporação de informação forward-looking nos modelos de perda esperada

Conforme apresentado nesta tabela, a Sociedade considerou cenários macroeconómicos com três níveis de severidade (três em 2023). Estes cenários foram contrastados com os cenários emitidos pelos órgãos oficiais e pelos acionistas da Sociedade.

As variáveis projetadas consideradas são as seguintes:

		2024			2023		
		2025	2026	2027	2024	2025	2026
Variação do PIB (variações anuais)	Negativo	(0,2)%	(0,9)%	0,2%	(1,7)%	(1,2)%	0,1%
	Base	2,0%	1,9%	1,5%	1,3%	2,0%	1,6%
	Positivo	3,3%	3,9%	2,8%	2,6%	3,9%	3,0%
Taxa de desemprego (nível absoluto)	Negativo	11,5%	12,9%	13,2%	13,6%	14,8%	14,7%
	Base	10,8%	10,4%	10,1%	12,1%	11,4%	10,7%
	Positivo	10,4%	9,2%	8,4%	11,5%	9,7%	9%
Taxa interbancária a 12meses (nível absoluto)	Negativo	3,6%	3,5%	3,3%	4,3%	3,7%	3,4%
	Base	2,9%	2,8%	2,8%	3,8%	3,2%	2,9%
	Positivo	2,6%	2,6%	2,6%	3,5%	2,9%	2,8%
Variação do preço da habitação (variações anuais)	Negativo	0,9%	(1,8)%	(2,8)%	0,5%	(1,1)%	0,2%
	Base	3,5%	3,3%	3,0%	1,2%	1,5%	2,6%
	Positivo	3,5%	4,6%	4,4%	1,5%	2,6%	3,9%
Variação do índice de preços do consumidor (variações anuais)	Negativo						
	Base	2,5%	2,6%	2,4%	4,1%	3,4%	2,7%
	Positivo	2,2%	2,0%	2,0%	2,7%	2,3%	2,2%
		2,1%	2,0%	1,9%	2,3%	2,1%	2,0%

OP4710395 ^{ti}CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em 2024 e 2023, a partir de um cenário de base, o cenário "negativo" reflete fragilidades que, juntamente com outras dinâmicas macroeconómicas, conduzem a descidas da produtividade, do PIB e das variações dos preços da habitação superiores à evolução do índice de preços no consumidor. O cenário positivo reflete uma evolução mais favorável do que o cenário de base.

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.

As provisões para riscos de crédito são determinadas com base no desenvolvimento de um modelo interno, conforme definido no Anexo IX da Circular 4/2017, e nos detalhes estabelecidos para o efeito pela IFRS 9. Neste âmbito, a Sociedade avalia a existência de ajustamentos adicionais ao modelo para efeitos que possam ter impacto na capacidade de pagamento e, consequentemente, na imparidade, os quais não se encontram devidamente modelizados. Em 2024, a Sociedade incluiu um ajustamento de 5 milhões de euros, com o objetivo de reforçar as coberturas sobre operações classificadas como de cobrança duvidosa com mais de 7 anos.

A ponderação dos cenários previstos em 2024 em cada um dos exercícios para cada segmento é a seguinte:

Negativo	Base	Positivo
25%	50%	25%

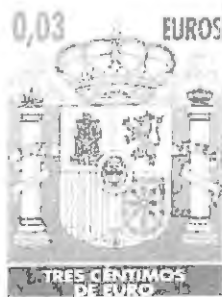
A ponderação dos cenários previstos em 2023 em cada um dos exercícios para cada segmento é a seguinte:

Negativo	Base	Positivo
25%	50%	25%

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.



CLASSE 8.^a



OP4710396

67

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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.

A sensibilidade estimada a uma subida de 1% da taxa de desemprego, bem como a uma descida de 1% dos preços dos ativos imobiliários nas perdas de risco de crédito esperadas no final de 2024 para a carteira global de empréstimos, é apresentada a seguir.

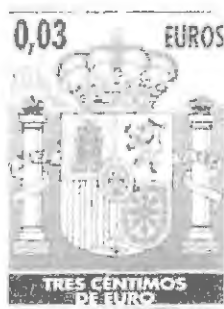
A taxa de desemprego aumentou 1%		Descida de 1% do preço da habitação	
Impacto em milhões de euros	Impacto em % das coberturas	Impacto em milhões de euros	Impacto em % das coberturas
1,21	0,02%	10,73	0,14%

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 está sujeita ao regime de solvência estabelecido para as instituições de crédito no Título II da Lei 10/2014, de 26 de junho, e no Título II do Real Decreto 84/2015, com as exceções indicadas anteriormente (nota 5), cujo enquadramento regulamentar e para efeitos de reporte foi clarificado pela Circular 1/2022, de 24 de janeiro, do Banco de Espanha, para as instituições financeiras de crédito, sobre liquidez, normas prudenciais e obrigações de reporte. Em conformidade com este quadro jurídico, a Sociedade está sujeita à regulamentação do Banco de Espanha em matéria de grandes riscos, que são os que excedem 10% dos fundos próprios elegíveis. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não existia qualquer risco acima dos limites indicados. Por conseguinte, nenhuma exposição individual, incluindo todos os tipos de risco de crédito, excedeu o limite de 25% dos fundos próprios do Grupo.

CLASSE 8^a

OP4710397

T1

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

As políticas estabelecidas para a alienação de bens imobiliários executados ou bens recebidos em pagamento de dívidas incluem a comercialização dos bens através de profissionais do sector imobiliário. A estratégia da entidade para cada um destes ativos não correntes para venda pode incluir trabalhos de melhoramento ou remodelação, em colaboração com os profissionais responsáveis pela sua comercialização. O objetivo das estratégias é otimizar o momento e o preço de alienação destes ativos, em conformidade com a evolução do mercado imobiliário.

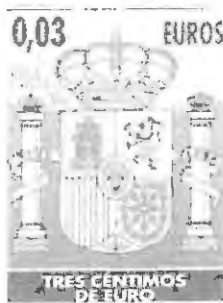
A concentração de riscos por atividade e área geográfica da entidade em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é a seguinte:

CONCENTRAÇÃO DE RISCOS POR ATIVIDADE E ÁREA GEOGRÁFICA (Valor contabilístico)	TOTAL2024	Espanha	Restante União Europeia	América
ATIVIDADE TOTAL				
1. Instituições de crédito	296.035	293.110	2.925	-
2. Administrações Públicas	40.048	40.048	-	-
3. Outras instituições financeiras	145.223	145.223	-	-
4. Sociedades não financeiras e Sociedades em nome individual	20.612	20.612	-	-
4.1 Construção e desenvolvimento imobiliário	6.183	6.183	-	-
4.2 Construção de obras civis	-	-	-	-
4.3 Outros fins	14.429	14.429	-	-
4.3.1 Grandes Sociedades	-	-	-	-
4.3.2 PME e empresários em nome individual	14.429	14.429	-	-
5. Outras famílias e ISFLSH	8.784.735	7.673.311	1.111.424	-
5.1 Habitação	8.784.735	7.673.311	1.111.424	-
5.2 Consumo	-	-	-	-
5.3 Outros fins	-	-	-	-
TOTAL	9.286.653	8.172.304	1.114.349	-

CONCENTRAÇÃO DE RISCOS POR ATIVIDADE E ÁREA GEOGRÁFICA (Valor contabilístico)	TOTAL2023	Espanha	Restante União Europeia	América
ATIVIDADE TOTAL				
1. Instituições de crédito	56.953	53.753	3.200	-
2. Administrações Públicas	228.139	228.139	-	-
3. Outras instituições financeiras	166.575	166.575	-	-
4. Sociedades não financeiras e Sociedades em nome individual	18.325	18.325	-	-
4.1 Construção e desenvolvimento imobiliário	7.145	7.145	-	-
4.2 Construção de obras civis	-	-	-	-
4.3 Outros fins	11.180	11.180	-	-
4.3.1 Grandes Sociedades	-	-	-	-
4.3.2 PME e empresários em nome individual	11.180	11.180	-	-
5. Outras famílias e ISFLSH	9.338.609	8.195.852	1.142.757	-
5.1 Habitação	9.338.609	8.195.852	1.142.757	-
5.2 Consumo	-	-	-	-
5.3 Outros fins	-	-	-	-
TOTAL	9.808.601	8.662.644	1.145.957	-



CLASSE 8.ª



OP4710398

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Mitigação do risco de crédito

O Comité de Auditoria e a Direção de Auditoria Interna têm entre as suas funções assegurar que as políticas, métodos e procedimentos de controlo de risco sejam adequadamente cumpridos, assegurando que sejam adequados, efetivamente implementados e regularmente revistos.

Nas auditorias internas das políticas de risco, analisamos a capacidade de pagamento do cliente e a abordagem a um melhor perfil de cliente, analisando se a atribuição de crédito está em conformidade com as políticas internas do Grupo UCI, as orientações estabelecidas pelo Conselho de Administração, o cumprimento da avaliação de solvência baseada nas orientações da ABE (Autoridade Bancária Europeia), as circulares do Banco de Espanha e quaisquer outros regulamentos que possam ser aplicáveis.

Reestruturação e política de refinanciamento

O Grupo UCI, como parte de uma política de crédito e recuperação responsável, estabeleceu uma política Empresarial que se refere às operações em que o cliente apresentou, ou se espera que apresente, dificuldades no cumprimento das suas obrigações de pagamento nos termos contratuais atuais e, por este motivo, pode ser aconselhável modificar temporariamente a operação atual ou mesmo formalizar uma nova operação.

Esta política é aplicável aos países em que a UCI opera e a todos os clientes, adaptada às necessidades e normas locais e sujeita ao cumprimento de qualquer regulamentação local aplicável. Os seus princípios incluem:

As soluções propostas ao cliente devem ser utilizadas adequadamente, sem que a sua utilização prejudique o reconhecimento dos não pagos.

A solução deve concentrar-se na recuperação de todos os montantes devidos, reconhecendo o mais rapidamente possível os montantes que, conforme o caso, sejam considerados irrecuperáveis. Atrasar o reconhecimento imediato das perdas seria contrário às boas práticas de gestão.

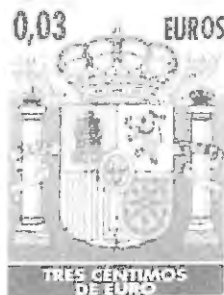
A reestruturação será concebida a partir de uma perspetiva de gestão integrada do cliente

No caso de o cliente ter mais do que uma operação com a UCI, é necessário prestar atenção aos seguintes 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)

No âmbito da atual política da UCI relativa à aceitação de reestruturações, pode ser feita uma distinção entre reestruturações temporárias, soluções a longo prazo e soluções permanentes. No caso das reestruturações temporárias, pode haver uma sucessão de reestruturações, mas tal deve estar condicionado ao correto comportamento de pagamento da anterior, ou se, devido a alterações das circunstâncias pessoais, laborais e/ou económicas, ficar suficientemente provado que o incumprimento se deve a estas, de acordo com a nova situação do cliente.

OP4710399 *TS*CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

A reestruturação ou refinanciamento não deve conduzir a um aumento do risco com o cliente

- A solução proposta não deve envolver o fornecimento de financiamento adicional ao cliente, nem deve ser utilizada para financiar outras dívidas, nem deve ser utilizada como um instrumento de venda cruzada.
- Nas operações de refinanciamento, pode ser admitido um aumento do montante necessário para fazer face aos custos de formalização quando se demonstrar que o montante proposto pode ser pago, ou quando forem prestadas novas garantias.
- A reestruturação para refinanciamento deve incluir sempre a manutenção das garantias existentes e, se possível, a sua melhoria e/ou alargamento da cobertura que proporcionam. Novas garantias, fianças ou colaterais não só servirão como mitigantes da severidade, como também poderão reduzir a probabilidade de incumprimento.

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.



CLASSE 8.ª



OP4710400

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

A reestruturação ou refinanciamento não deve conduzir a uma melhoria da classificação enquanto não houver uma experiência satisfatória do cliente

- As atualizações na classificação podem ser aplicadas desde que tenha sido mantida uma relação mínima com o cliente para garantir que temos uma compreensão razoável da nova situação.
- Esta relação deve ser suficientemente satisfatória e deve mostrar uma melhoria aceitável na capacidade de pagamento do cliente.

As operações de reestruturação ou refinanciamento na categoria de risco normal devem permanecer identificadas como tal até à sua conclusão se as condições definidas no parágrafo 100 do Anexo IX da Circular 4/2017 não forem cumpridas

- Concluiu-se, após uma análise exaustiva do património e da situação financeira do titular, que as dificuldades financeiras não são previsíveis. *
- Decorreu um período mínimo de dois anos desde a data da formalização da operação de refinanciamento ou reestruturação, ou, se mais tarde, desde a data da reclassificação da categoria de risco duvidoso.
- 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.

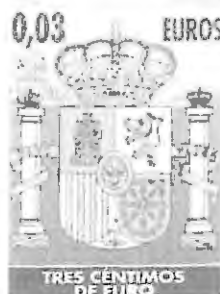
Portanto, a existência de cláusulas contratuais que atrasam o reembolso, tais como períodos de carência para o capital, significará que a operação permanecerá identificada como uma operação de refinanciamento, refinanciada ou reestruturada até que os critérios descritos neste ponto sejam cumpridos.

- 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:



OP4710401

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

- Operação de refinanciamento: uma operação utilizada por razões económicas ou jurídicas relacionadas com dificuldades financeiras (atuais ou previsíveis) do titular para cancelar uma ou mais operações concedidas, pela própria instituição ou por outras entidades do seu grupo, ao titular ou a uma ou mais Sociedades do seu grupo económico, ou em que tais operações são total ou parcialmente atualizadas com pagamentos, a fim de facilitar aos titulares das operações canceladas ou refinanciadas o reembolso da sua dívida (capital e juros), por não poderem, ou não se esperar que possam, satisfazer as suas condições no tempo e na forma.
- 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 desaparecem.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

A sua classificação por contraparte e tipo de garantia em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 é a seguinte:

	2023							
	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)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dos quais: Financiamento para a construção e promoção de bens imobiliários (incluindo terrenos)	-	-	-	-	-	-	-	-
5 - Resto dos lares	13.069	1.475.948	-	-	525	12.091	195.597	1.293.252
Total	13.069	1.475.948	-	-	525	12.091	195.597	1.293.252

	2023							
	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)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dos quais: Financiamento para a construção e promoção de bens imobiliários (incluindo terrenos)	-	-	-	-	-	-	-	-
5 - Resto dos lares	10.141	1.212.813	-	-	334	9.116	220.202	1.001.726
Total	10.141	1.212.813	-	-	334	9.116	220.202	1.001.726

CLASSE B



OP4710402

57

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
 Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

CLASE 8.

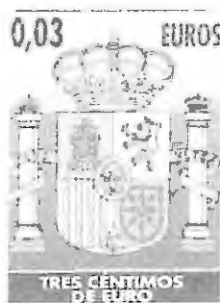


OP4710403

2023								
TOTAL (Milhares de euros)								
	Garantia hipotecária imobiliária completa		Restantes garantías 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)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dos quais: Financiamento para a construção e promoção de bens imobiliários (incluindo terrenos)	-	-	-	-	-	-	-	-
5 - Resto dos lares	15.772	1.799.313	-	-	563	13.851	239.729	1.573.435
Total	15.772	1.799.313	-	-	563	13.851	239.729	1.573.435

2023								
Dos quais: DUDVIDOSOS (Milhares de euros)								
	Garantia hipotecária imobiliária completa		Restantes garantías 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)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dos quais: Financiamento para a construção e promoção de bens imobiliários (incluindo terrenos)	-	-	-	-	-	-	-	-
5 - Resto dos lares	10.141	1.212.813	-	-	334	9.116	220.202	1.001.726
Total	10.141	1.212.813	-	-	334	9.116	220.202	1.001.726

[Handwritten signature]



OP4710404

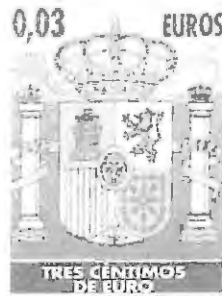
CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

O montante das transações que, na sequência de refinanciamento ou reestruturação, foram classificadas como duvidosas no exercício financeiro de 2024 e no exercício financeiro de 2023 é o seguinte:

SALDOS PENDENTES DE REFINANCIAMENTO E REESTRUTURAÇÃO 31.12.2024							TOTAL	
	Garantia hipotecária imobiliária completa		Restantes Garantias Reais		Sem Garantia Real			
	Nº Oper.	Valor Bruto	Nº Oper.	Valor Bruto	Nº Oper.	Valor Bruto	Nº Oper.	Valor Bruto
Habitação	1.692	149.273	.	.	126	2.078	1.818	151.351
Dos quais: empréstimos garantidos por ativos imobiliários residenciais	1.692	149.273	-	-	126	2.078	1.818	151.351
Sociedades não financeiras	-	-	.	-	-	.	-	-
Dos quais: PMEs	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.692	149.273	.	.	126	2.078	1.818	151.351

SALDOS PENDENTES DE REFINANCIAMENTO E REESTRUTURAÇÃO 31.12.2023							TOTAL	
	Garantia hipotecária imobiliária completa		Restantes Garantias Reais		Sem Garantia Real			
	Nº Oper.	Valor Bruto	Nº Oper.	Valor Bruto	Nº Oper.	Valor Bruto	Nº Oper.	Valor Bruto
Habitação	1.848	171.883	.	.	89	1.360	1.937	173.243
Dos quais: empréstimos garantidos por ativos imobiliários residenciais	1.848	171.883	-	-	89	1.360	1.937	173.243
Sociedades não financeiras	-	-	.	-	-	.	-	-
Dos quais: PMEs	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.848	171.883	.	.	89	1.360	1.937	173.243



OP4710405

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

A repartição das posições duvidosas e não duvidosas refinanciadas ou reestruturadas, por número de dias de atraso em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, é a seguinte:

2024												
TOTAL (Milhares de euros)												
		Posições não duvidosas			Posições duvidosas							
		Total	Não vencidos ou Vencidos <= 30 dias	Vencidos > 30 dias <= 90 dias	Total	Com baixa probabilidade de pagamento que não estão vencidos ou 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construção e promoção imobiliária.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros fins	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restante habitação	1.488.849	575.789	570.298	5.491	913.060	318.240	47.578	60.702	172.768	239.165	45.708	28.899
Total	1.488.849	575.789	570.298	5.491	913.060	318.240	47.578	60.702	172.768	239.165	45.708	28.899

2023												
TOTAL (Milhares de euros)												
		Posições não duvidosas			Posições duvidosas							
		Total	Não vencidos ou Vencidos <= 30 dias	Vencidos > 30 dias <= 90 dias	Total	Com baixa probabilidade de pagamento que não estão vencidos ou 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construção e promoção imobiliária.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros fins	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Restante habitação	1.813.164	591.235	585.081	6.154	1.221.929	591.235	88.910	165.024	200.238	142.769	45.791	43.899
Total	1.813.164	591.235	585.081	6.154	1.221.929	591.235	88.910	165.024	200.238	142.769	45.791	43.899

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

O total dos empréstimos a clientes em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, repartidos por contraparte, é o seguinte:

DISTRIBUIÇÃO DE EMPRÉSTIMOS AOS CLIENTE POR ATIVIDADE (Valor contabilístico) A 31.12.2024	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	37.937	-	-	-	-	-	-	-
3 Sociedades não financeiras e empresas em nome individual	20.612	6.107	-	503	1.682	3.147	-	775
3.1 Construção e desenvolvimento imobiliário	6.183	6.107	-	503	1.682	3.147	-	775
3.2 Construção de obras civis	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3 Outros fins	14.429	-	-	-	-	-	-	-
3.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.2 PME's e empresas em nome individual	14.429	-	-	-	-	-	-	-
4 Resto dos lares e das ISFLSH	8.784.736	8.606.963	-	1.805.813	2.681.149	2.610.427	1.068.771	440.803
4.1 Habitação	8.784.736	8.606.963	-	1.805.813	2.681.149	2.610.427	1.068.771	440.803
4.2 Consumo	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Outros fins	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	8.843.285	8.613.070	-	1.806.316	2.682.831	2.613.574	1.068.771	441.578
NOTA								
Operações refinanciadas, refinanciadas e reestruturadas (Net)	1.488.849	1.475.948	-	116.976	279.944	365.512	299.881	413.635

CLASE 8

UNIÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

DISTRIBUIÇÃO DE EMPRÉSTIMOS AOS CLIENTE POR ATIVIDADE (Valor contabilístico) a 31.12.2023				Crédito com garantia real. Loan to value (valor do empréstimo atualizado)				
	TOTAL	Dos quais: Garantia imobiliária	Dos quais: Resto de garantia s reais	LTV<=40%	40%< LTV<=60 %	60%< LTV<=80%	80%< LTV<=100%	LTV>100 %
1 Administrações Públicas	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Outras instituições financeiras	41.218	-	-	-	-	-	-	-
3 Sociedades não financeiras e empresas em nome individual	18.325	7.323	-	316	1.979	2.959	829	1.240
3.1 Construção e desenvolvimento imobiliário	7.145	7.323	-	316	1.979	2.959	829	1.240
3.2 Construção de obras civis	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3 Outros fins	11.180	-	-	-	-	-	-	-
3.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.2 PME's e empresas em nome individual	11.180	-	-	-	-	-	-	-
4 Resto dos lares e das ISFLSH	9.338.609	9.150.484	-	1.843.792	2.859.708	2.761.059	1.227.454	458.470
4.1 Habitação	9.338.609	9.150.484	-	1.843.792	2.859.708	2.761.059	1.227.454	458.470
4.2 Consumo	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Outros fins	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	9.398.152	9.157.806	-	1.844.108	2.861.687	2.764.018	1.228.282	459;710
NOTAS								
Operações refinanciadas, refinanciadas e reestruturadas (Net)	1.813.164	1.799.313	-	141.744	362.145	449.734	351.611	494.079

CLASE B

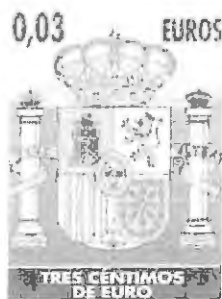


OP4710407

[Handwritten signature]



CLASSE 8.ª



OP4710408^{T1}

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

14. 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 58,46% é à taxa variável (63,19% a 31 de dezembro de 2023), 26,54% à taxa mista (22,91% em 31 de dezembro de 2023), com um primeiro período à taxa fixa e depois revisões à taxa variável, e 15,00% estritamente à taxa fixa % (13,90% a 31 de dezembro de 2023).

Dentro dos empréstimos a taxa variável, 82,42% (82,5% a 31 de dezembro de 2023) têm a sua taxa revista semestralmente e 17,58% (17,50% a 31 de dezembro de 2023) anualmente.

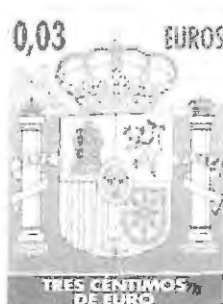
A gestão do risco de taxa de juro articula-se em torno de dois objetivos centrais: por um lado, atenuar o impacto das flutuações das taxas de juro na margem financeira e, por outro, preservar o valor económico do Grupo. Para tal, a Sociedade recorre a uma combinação estratégica de instrumentos financeiros para atingir estes objetivos, incluindo obrigações de titularização no mercado espanhol, levantamentos em numerário ("cash") com os seus acionistas em Espanha, Portugal e Grécia, e derivados financeiros também contratados com os seus acionistas, como os swaps de taxa de juro (IRS) ou *call money swaps*.

As análises de sensibilidade da margem financeira nas variações de taxa de juro, são uma prática fundamental na Sociedade. Análises que são posteriormente analisadas por um comité especializado que se 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.

Os investimentos são geridos através de operações de cobertura de forma a manter estas sensibilidades dentro do intervalo alvo definido pelos Comitês. As medidas utilizadas pela Sociedade para controlo do risco de taxa de juro são o gap de taxa de juro e as sensibilidades da margem financeira da carteira gerida, em dezembro de 2024, mostrou uma sensibilidade da margem a variações de 100 bps na curva de rendimentos de -6,69% (-5,71% em 2023).

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.



OP4710409

CLASSE 8.^a

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

O risco de liquidez está associado à capacidade do Grupo de financiar os seus compromissos a preços de mercado razoáveis e de levar a cabo os seus planos de negócios com fontes de financiamento estáveis. A medida utilizada para monitorizar o risco de liquidez é o Gap de liquidez, que fornece informações sobre entradas e saídas de dinheiro contratuais ao longo da vida dos empréstimos.

Para mitigar o risco de liquidez, a UCI tem, desde o 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 31 fundos de titularização em Espanha (31 fundos emitidos em 31 de dezembro de 2023) num montante agregado inicial de aproximadamente 20.600 milhões de EUR (20.600 milhões de EUR em 31 de dezembro de 2023), na sua maioria colocados nos mercados de capitais, relativos às emissões de RMBS UCI 1 a 19 e Prado I a Green Prado XI. Em Portugal, desde março de 2020, o RMBS Green Belém 1 e o RMBS Belém 2.

No seu conjunto, em dezembro de 2024, representavam um saldo em dívida de 3.284 milhões de euros (3.838 milhões de euros em 31 de dezembro de 2023), ou seja, 36,8% do saldo global gerido em Espanha financiado até ao vencimento pelos mercados de capitais (40,8 % em 2023).

A 16 de setembro de 2024, foi tomada a decisão de adquirir as participações hipotecárias e posteriormente proceder à extinção do Fundo FTA UCI II.

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 VII (série A), VIII (série A), IX (série A), X (série A e B) e XI (série A, B e C) bem como as séries A e B de Belém 1 e Belém 2, são ativos elegíveis no final de dezembro de 2023.

No final de dezembro de 2024, as obrigações do Prado VII (séries A e B), Prado VIII (séries A, Z e B), Prado IX (séries A e B), Prado X (séries A e B) e Green Prado XI (séries A, B e C), bem como as séries A e B de Belém 1 e Belém 2, são ativos elegíveis.

Por último, é de referir que a Sociedade faz operações de recompra, nas quais dá como garantia as obrigações que reteve ou recomprou. As principais contrapartes são o BNP Paribas, o Banco de Santander e o Merrill Lynch Bank of America.

Para o resto dos ativos do balanço, a Sociedade gere o refinanciamento com linhas de tesouraria com os seus dois acionistas de referência: BNP Paribas e Banco de Santander; a sucursal da Sociedade 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 2024 e 2023, o gap de liquidez é o seguinte:

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

2024	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	-						
Outros depósitos à ordem	47.379	-	-	-	-	-	47.379
Ativos financeiros não destinados a negociação avaliados obrigatoriamente ao justo valor através de resultados	-	-	-	9.709	-	97.576	107.285
<u>Ativos financeiros ao custo amortizado:</u>	-	-	-	-	-	-	248.656
Entidades de crédito	248.656						
Empréstimos e adiantamentos	31.905	69.534	338.663	1.207.494	1.276.188	6.059.917	8.983.701
Títulos da dívida	-	-	25.048	-	15.000	-	40.048
Total Ativo	327.940	69.534	363.711	1.217.203	1.291.188	6.157.493	9.427.069
PASSIVO:							
Depósitos de Instituições de Crédito	675.925	2.278.551	3.162.581	457.242	0	218.597	6.792.896
Depósitos de clientes - ações/unidades de participação emitidas	6.130	12.260	47.288	252.202	252.202	1.334.841	1.904.923
Passivos Subordinados	3.578	-	-	80.000	-	105.000	188.578
Outros passivos financeiros	94	188	726	3.874	3.874	20.350	29.106
Total Passivo	685.727	2.290.999	3.210.595	793.318	256.076	1.678.788	8.915.503
Diferença Ativo menos Passivo	(357.787)	(2.221.465)	(2.846.884)	-423.885	1.035.112	-4.478.705	511.566

CLASE B



OP4710410

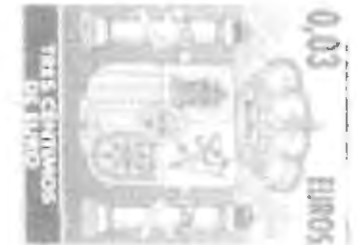
[Handwritten signature]

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

Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

2023	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	56.953	-	-	-	-	-	56.953
Outros depósitos à ordem	-	-	-	9.709	-	115.648	125.357
Ativos financeiros não destinados a negociação avaliados obrigatoriamente ao justo valor através de resultados	24.010	100.280	365.742	986.613	960.389	7.394.996	9.832.030
<u>Ativos financeiros ao custo amortizado:</u>	24.010	48.019	216.088	960.389	960.389	7.394.996	9.603.891
Títulos da dívida Empréstimos e adiantamentos	-	52.261	149.654	26.224	-	-	228.139
Total Ativo	80.963	152.541	515.396	1.022.545	960.389	7.510.644	10.242.478
PASSIVO:							
Depósitos de Instituições de Crédito	757.369	1.755.269	4.224.905	161.227	6.425	12.460	6.917.655
Depósitos de clientes - ações/unidades de participação emitidas	6.675	13.350	51.495	274.638	274.638	1.667.855	2.288.652
Passivos Subordinados	3.942	-	-	-	80.000	105.000	188.942
Outros passivos financeiros	94	188	726	3.874	3.874	23.524	32.280
Total Passivo	768.080	1.768.807	4.277.126	465.597	364.937	1.808.840	9.427.529
Diferença Ativo menos Passivo	(687.117)	(1.616.266)	(3.761.730)	556.948	595.452	5.701.805	814.950

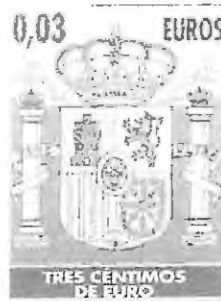
CLASE 81



OP4710411



CLASSE 8.ª



OP4710412

h
Ti

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

A taxa de juro média anual aplicada aos empréstimos e adiantamentos aos clientes foi de 4,20% em 2024 e de 3,82% em 2023 excluindo "ajustamentos de avaliação". Além disso, a taxa de juro média anual suportada pela Sociedade em 2024 e 2023 foi de 4,21% e 3,27% respetivamente.

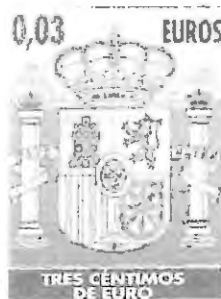
15. OUTROS RISCOS DE MERCADO: GESTÃO DO RISCO OPERACIONAL

A Sociedade 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 crimínosa, 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



OP4710413

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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:

	2024	2023
Numerário	-	2
Outros depósitos à ordem	47.379	56.951
	47.379	56.953

O montante total deste item devido ao vencimento do prazo residual é considerado à ordem. Os juros vencidos durante o ano sobre depósitos à ordem ascenderam a 2.302 milhares de euros (2.764 milhares de euros em 2023).

17. ATIVOS FINANCIEROS AO CUSTO AMORTIZADO

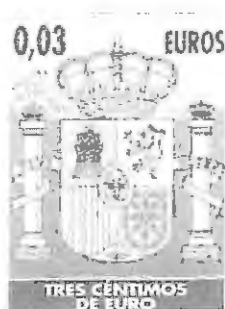
A repartição dos ativos financeiros incluídos nesta categoria em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023 é a seguinte:

	2024	2023
Valores representativos de dívida	40.048	228.139
Títulos de crédito	248.656	-
Empréstimos e adiantamentos a clientes	8.843.285	9.398.152
	9.131.989	9.626.291

Títulos de crédito e Valores representativos de dívida

Em 31 de dezembro de 2024, o montante nominal dos títulos de dívida que representam determinados compromissos, próprios ou de terceiros, ascendia a 40.048 milhares de euros (225.497 milhares de euros a 31 de dezembro de 2023).

A 31 de dezembro de 2024, o montante concedido a instituições de crédito ao abrigo do acordo de compra com acordo de revenda foi de 248.656 milhares de euros (0 milhares de euros em 2023).



OP4710414

CLASSE 8^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

A 31 de dezembro de 2024 e de 2023, os títulos de crédito e os financiamentos concedidos a instituições de crédito que figuram nos balanços a 31 de dezembro de 2024 e de 2023 são apresentados da seguinte forma:

	2024	2023
Por moeda:		
Euros	288.671	224.084
Total	288.671	224.084
Por vencimento:		
Até 1 mês	248.623	-
Entre 1 mês e 3 meses	-	50.525
Entre 3 meses e 1 ano	26.826	147.459
Entre 1 ano e 5 anos	13.222	26.100
Mais de 5 anos	-	-
Vencimento indeterminado	-	-
Total	288.671	224.084
Em Contrapartida:		
Administrações Públicas espanholas	40.048	224.084
Instituições de crédito	248.623	-
Outros setores residentes	-	-
Administrações Públicas não residentes	-	-
Outros setores não residentes	-	-
Ativos de cobrança duvidosa	-	-
Correções de valor por imparidade de ativos	-	-
Total	288.671	224.084
Juros acumulados sobre ajustamentos de avaliação	33	4.055
Total	288.704	228.139

A taxa de juro média efetiva dos instrumentos de dívida classificados nesta carteira a 31 de dezembro de 2024 é de 4,20% (3,77% em 31 de dezembro de 2023). Durante o ano de 2024, estes instrumentos acumularam juros no valor de 11.007 milhares de euros, dos quais 6.466 milhares de euros correspondem a acordos de recompra invertida e 4.541 milhares de euros a títulos de dívida (5.190 milhares de euros em 31 de dezembro de 2023), que são registados na rubrica Receitas de juros - Ativos financeiros ao custo amortizado (ver nota 33). Todas as operações estão registadas em fase normal e não apresentam sinais de imparidade.



OP4710415

CLASSE 8.^a

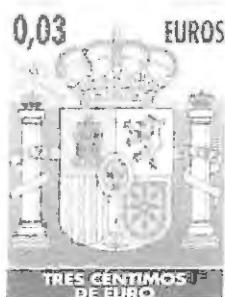
UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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 2024 e 2023:

	2024	2023
Por tipo e situação de crédito:		
Outros empréstimos a prazo	7.869.865	8.149.085
Ativos duvidosos	1.109.853	1.454.806
	8.983.718	9.603.891
Por sector de atividade da parte acreditada:		
Outros setores residentes	7.221.969	7.811.495
Não-residentes	1.761.749	1.792.396
	8.983.718	9.603.891
Por zona geográfica:		
Espanha	7.869.940	8.458.236
Resto da União Europeia	1.113.778	1.145.655
	8.983.718	9.603.891
Por taxa de juro:		
Financiamento sem juros	-	-
Financiamento com juros	8.983.718	9.603.891
	8.983.718	9.603.891
Ajustamentos por avaliação		
Correções de valor por imparidade de ativos	(241.438)	(305.172)
Ajustamentos por juros acumulados	24.223	27.614
Ajustamentos de avaliação das comissões	76.782	71.819
	8.843.285	9.398.152

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.

OP4710416 CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Findo o exercício 2024, os juros vencidos e pendentes de cobrança ascendem a 24.223 milhares de euros (27.614 milhares de euros em 2023).

O detalhe do saldo dos empréstimos e adiantamentos aos clientes é o seguinte:

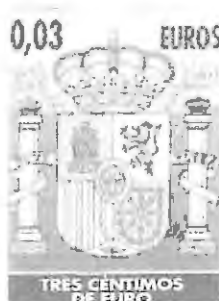
	2024	2023
Devedores residentes com garantia	6.202.561	6.441.975
Créditos com garantia não residentes	1.693.244	1.718.772
Devedores de cobrança duvidosa	895.335	1.184.836
Outros empréstimos a prazo	52.145	52.569
Devedores à vista e outros devedores diversos	-	-
	8.843.285	9.398.152

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 da rubrica "créditos a clientes" de acordo com o seu prazo residual em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, integralmente em milhares de euros, é a seguinte:

	2024	2023
Até 1 mês	31.905	23.519
Entre 1 e 3 Meses	69.534	46.990
Entre 3 e 12 Meses	338.663	211.459
Entre 1 e 3 Anos	1.207.494	950.087
Entre 3 e 5 Anos	1.276.188	929.520
Mais de 5 Anos	5.919.501	7.236.577
	8.843.285	9.398.152



OP4710417

CLASSE 8.^a

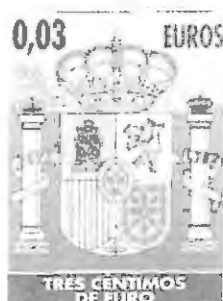
UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

O movimento na exposição em valores brutos por fase de imparidade de empréstimos e adiantamentos de clientes registados em "ativos financeiros ao custo amortizado" ao abrigo da Circular 4/2017 e alterações subsequentes para o exercício de 2024 e o exercício de 2023, sem ter em conta os ajustamentos de avaliação relativos a juros e comissões acumulados, é apresentado abaixo:

	Milhares de euros			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
Saldo no início do exercício 2023	7.424.809	724.277	1.454.806	9.603.891
Movimentos				
Transferências:	88.116	33.011	(121.127)	-
Para a Stage 2 a partir da Stage 1	(78.383)	78.383	-	-
Para a Stage 3 a partir da Stage 1	(39.545)	-	39.545	-
Para a Stage 1 a partir da Stage 2	199.140	(199.140)	-	-
Para a Stage 3 a partir da Stage 2	-	(93.750)	93.750	-
Para a Stage 1 a partir da Stage 3	6.904	-	(6.904)	-
Para a Stage 2 a partir da Stage 3	-	247.518	(247.518)	-
Variação líquida dos ativos financeiros	(332.617)	(63.730)	(116.838)	(513.185)
Falidos	-	-	(106.988)	(106.988)
Diferenças cambiais e outros movimentos	-	-	-	-
Saldo no final do exercício financeiro 2023	7.180.300	693.558	1.109.853	8.983.718

	Milhares de euros			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
Saldo no início do exercício 2022	7.915.853	1.014.618	1.373.884	10.304.356
Movimentos	-	-	-	-
Transferências:	1.633	(225.595)	223.962	-
Para a Stage 2 a partir da Stage 1	(177.203)	177.203	-	-
Para a Stage 3 a partir da Stage 1	(57.650)	-	57.650	-
Para a Stage 1 a partir da Stage 2	231.168	(231.168)	-	-
Para a Stage 3 a partir da Stage 2	-	(390.281)	390.281	-
Para a Stage 1 a partir da Stage 3	5.318	-	(5.318)	-
Para a Stage 2 a partir da Stage 3	-	218.651	(218.651)	-
Variação líquida dos ativos financeiros	(492.677)	(64.746)	(87.581)	(645.004)
Falidos	-	-	(55.459)	(55.459)
Diferenças cambiais e outros movimentos	-	-	-	-
Saldo no final do exercício financeiro 2022	7.424.809	724.277	1.454.806	9.603.891

Durante 2024 e 2023 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.

OP4710418 *JP*CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Além disso, os administradores da Sociedade, em conformidade com o ponto 4 da Disposição Transitória primeira da Circular 4/2017, atualizaram as avaliações de referência de todas as garantias reais e ativos hipotecados ou recebidos em pagamento de dívidas que exigem taxas individuais completas, em conformidade com a Ordem ECO 805/2003 de 27 de março, nos termos do disposto nos pontos 78 a 85 e 166 do Anexo 9 da Circular 4/2017.

Ativos financeiros deteriorados

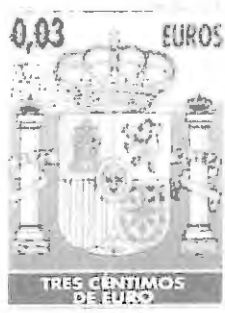
Segue-se um detalhe, a 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, classificado por segmento, dos ativos que foram considerados individualmente em imparidade com base na análise individual de cada um deles, bem como os ativos financeiros em imparidade, com base num processo coletivo de avaliação de perdas potenciais:

	Milhares de euros	
	2024	2023
Particulares:		
Garantias reais		
Hipoteca	1.091.837	1.436.740
Títulos	-	-
Outros	-	-
Sem garantia	11.448	11.498
Promotores:		
Garantias reais		
Hipoteca	6.568	6.568
Total	1.109.853	1.454.806

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 2024	(11.975)	(23.228)	(269.969)	(305.172)
Provisões imputadas ao resultado do exercício	(8.460)	(34.840)	(154.264)	(197.564)
Recuperações de provisões creditadas nos lucros e perdas	13.675	37.625	130.702	182.002
Dotações líquidas do exercício	5.215	2.785	(23.562)	(15.562)
<i>Das quais:</i>				
Determinado individualmente	-	-	-	-
Determinado coletivamente	5.215	2.785	(23.562)	(15.562)
Aplicação	85	198	79.013	79.296
Saldos a 31 de dezembro de 2024	(6.675)	(20.245)	(214.518)	(241.438)



OP4710419

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
 Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

	Perdas por imparidade			
	(milhares de euros)			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
Saldos em 1 de janeiro de 2023	(8.788)	(29.168)	(244.012)	(281.968)
Provisões imputadas ao resultado do exercício	(15.117)	(45.696)	(216.824)	(277.638)
Recuperações de provisões creditadas nos lucros e perdas	11.882	51.324	144.026	207.232
Dotações líquidas do exercício	(3.236)	5.628	(72.798)	(70.406)
<i>Das quais:</i>				
<i>Determinado individualmente</i>	-	-	-	-
<i>Determinado coletivamente</i>	(3.236)	5.628	(72.798)	(70.406)
Aplicação	48	312	46.841	47.201
Saldos a 31 de dezembro de 2023	(11.975)	(23.228)	(269.969)	(305.172)

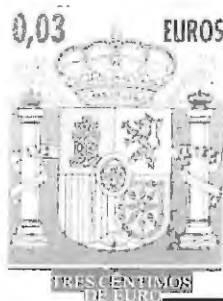
Todas as imparidades foram determinadas coletivamente em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em 2024, relativamente à rubrica de anulações líquidas devido a créditos de cobrança duvidosa e outros movimentos, inclui as vendas de uma fração da carteira de créditos de cobrança duvidosa em agosto e novembro de 2024. Concretamente, a carteira de crédito de cobrança duvidosa foi reduzida para 62,46 milhões de euros, com um elevado número de incumprimentos, uma aplicação de 21 milhões de euros de provisões que cobrem estes créditos, e um resultado negativo na demonstração de resultados de 19,7 milhões de euros, que foi registado na rubrica da demonstração de resultados "Imparidade ou reversão de imparidade de ativos financeiros não mensurados ao justo valor através de resultados - ativos financeiros ao custo amortizado".

A rubrica da demonstração de resultados "Imparidade ou reversão de imparidade de ativos financeiros não mensurados ao justo valor através de resultados - ativos financeiros ao custo amortizado" inclui o montante de 11.918 milhares de euros em 2024 (68.675 milhares de euros em 2023), que inclui o efeito líquido das dotações e recuperações de provisões para risco de crédito no montante de 15.562 milhares de euros em 31 de dezembro de 2024 (70.406 milhares de euros em 2023, incluindo o resultado da venda da carteira acima indicada), bem como 3.644 milhares de euros correspondentes a recuperações de ativos falidos em 31 de dezembro de 2024 (1.731 milhares de euros em 31 de dezembro de 2023).

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 España para o exercício financeiro de 2024 e 2023:

	Milhões de euros			
	Fase 1	Fase 2	Fase3	Total
Saldo no início do exercício financeiro de 2024	11.975	23.227	269.970	305.172
Transferências:	233	(211)	(7.425)	(7.403)
Para o Stage 2 a partir do Stage 1	(531)	1.975	-	1.444
Para o Stage 3 a partir do Stage 1	(410)	-	3.152	2.742
Para o Stage 1 a partir do Stage 2	1.138	(5.383)	-	(4.245)
Para o Stage 3 a partir do Stage 2	-	(5.290)	8.993	3.703
Para o Stage 1 a partir do Stage 3	36	-	(413)	(377)
Para o Stage 2 a partir do Stage 3	-	8.487	(19.157)	(10.670)
Alteração líquida na exposição e alterações no risco de crédito (*)	(5.533)	(2.771)	58.961	50.657
Dívidas incobráveis	-	-	(106.988)	(106.988)
Diferenças cambiais e outros movimentos	-	-	-	-
Saldo no fim do exercício financeiro de 2024	6.675	20.245	214.518	241.438



OP4710420 T

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
 Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

	Milhões de euros			
	Fase 1	Fase 2	Fase3	Total
Saldo no início do exercício financeiro de 2023	8.787	29.168	244.013	281.968
Transferências:	1.329	(7.931)	25.594	18.992
Para o Stage 2 a partir do Stage 1	(628)	4.965	-	4.337
Para o Stage 3 a partir do Stage 1	(300)	-	4.444	4.144
Para o Stage 1 a partir do Stage 2	2.187	(4.333)	-	(2.146)
Para o Stage 3 a partir do Stage 2	-	(17.020)	39.897	22.877
Para o Stage 1 a partir do Stage 3	70	-	(682)	(612)
Para o Stage 2 a partir do Stage 3	-	8.457	(18.065)	(9.608)
Alteração líquida na exposição e alterações no risco de crédito (*)	1.858	1.990	47.565	51.413
Dívidas incobráveis	-	-	(47.201)	(47.201)
Diferenças cambiais e outros movimentos	-	-	-	-
Saldo no fim do exercício financeiro de 2023	11.975	23.227	269.970	305.172

Durante os exercícios 2024 e 2023 a Sociedade refinanciou ou renegociou dívidas pendentes de clientes (ver nota 13).

Ativos financeiros vencidos e sem imparidade

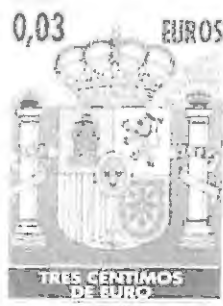
Segue-se um detalhe dos ativos financeiros vencidos e não considerados em imparidade pela entidade em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, classificados por tipo de instrumento financeiro:

	milhares de euros	
	2024	2023
Por tipo de contrapartida	1.572	2.163
Administrações públicas	-	-
Outros setores residentes	1.291	1.862
Outros sectores não residentes	281	301
Total	1.572	2.163

Risco de crédito com construção e desenvolvimento imobiliário

A 31 de dezembro de 2024 e 2023, os financiamentos para construção e promoção imobiliária ascendiam a 8.802 e 9.809 milhares de euros, respetivamente, dos quais 6.568 milhares de euros eram ativos depreciados, valor este de 2023.

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.

OP4710421^{VI}

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

As informações quantitativas sobre o risco imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e 2023 são as seguintes, em milhares de euros:

31/12/2024	Montante bruto	Excesso sobre o valor de garantia	Coberturas específicas
Risco de crédito	8.802	1.783	2.619
Do qual incumpridor	6.568	1.466	2.485
Do qual normal	2.234	317	134

31/12/2023	Montante bruto	Excesso sobre o valor de garantia	Coberturas específicas
Risco de crédito	9.809	2.513	2.665
Do qual incumpridor	6.568	1.772	2.524
Do qual normal	3.241	741	141

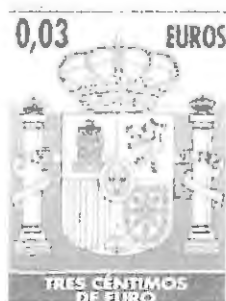
No quadro a seguir está feita uma repartição do risco de crédito imobiliário por tipo de garantia:

	2024	2023
Sem garantia específica	-	-
Com garantia hipotecária	8.802	9.809
Edifícios-habitação concluídos	8.410	9.407
Edifícios acabados - restantes	-	-
Edifícios em construção-habitação	392	402
Edifícios em construção -restantes	-	-
Terrenos urbanizados	-	-

Risco da carteira hipotecária de retalho

As informações quantitativas relativas ao risco da carteira bruta de retalho em 31 de dezembro de 2024 e 2023 são as seguintes:

	2024	2023
Crédito para aquisição de habitação	8.922.753	9.541.512
Sem garantia hipotecária	110.348	82.828
Dos quais: duvidosos	11.448	11.498
Com garantia: hipotecária	8.812.405	9.458.684
Dos quais: duvidosos	1.091.837	1.436.740



OP4710422

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
 Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Os intervalos de *loan to value* (LTV: valor do crédito/avaliação atualizada) para a carteira de hipotecas a retalho em 31 de dezembro de 2024 são as seguintes:

	LTV ≤ 40%	40% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80% < LTV ≤ 100%	LTV > 100%	TOTAL
Crédito para a compra de habitações. Com garantia hipotecária	1.801.837	2.677.643	2.621.670	1.115.255	596.000	8.812.405
Dos quais: Empréstimo duvidoso para a compra duvidosa de casa. Com garantia hipotecária	79.698	177.660	258.672	221.359	354.448	1.091.837

Os intervalos de *loan to value* (LTV) para a carteira de hipotecas a retalho em 31 de dezembro de 2023 são as seguintes:

	LTV ≤ 40%	40% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80% < LTV ≤ 100%	LTV > 100%	TOTAL
Crédito para a compra de habitações. Com garantia hipotecária	1.839.501	2.862.229	2.794.114	1.300.906	661.935	9.458.684
Dos quais: Empréstimo duvidoso para a compra duvidosa de casa. Com garantia hipotecária	93.845	239.819	332.327	293.877	476.872	1.436.740

Ativos de dívidas incobráveis

Em 31 de dezembro de 2024, o montante total de "Ativos de dívidas incobráveis" ascende a 85.667 milhares de euros (570.612 milhares de euros a 31 de dezembro de 2023).

	2024	2023
Saldo no início do exercício	570.612	573.182
Adições	106.988	55.459
Retirados	(591.933)	(58.029)
Saldo no final do exercício	85.667	570.612

A 19 de setembro de 2024, foi realizada uma transação massiva de venda de ativos insolventes pelo valor de 479.785 milhares de euros. Esta transferência gerou um resultado líquido de 1.493 milhares de euros, o qual teve um impacto positivo no resultado do exercício e foi registado na rubrica "Imparidade ou reversão de imparidade de ativos financeiros não mensurados ao justo valor através de resultados - Ativos financeiros ao custo amortizado".

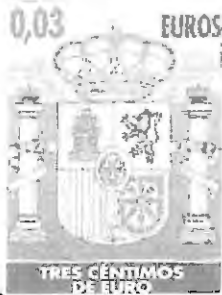
Operações de titularização

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.

Em setembro de 2024, foi executada a Step-Up Call do Fundo UCI 11, cujos ativos não foram retirados do balanço da Sociedade, uma vez que os riscos e benefícios foram mantidos. Considerando que estes ativos já se encontravam registados na Unión de Créditos Inmobiliarios S.A. EFC, os principais impactos foram a redução das ações emitidas no valor de 72 milhões de euros e o cancelamento das obrigações das séries A, B e C retidas pela Sociedade no valor de 25 milhões de euros. O encargo com comissões variáveis ascendeu a 3,6 milhões de euros.



CLASSE 8.ª



OP4710423

UNIÓN DE PRADO ARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em março de 2023, foi executado o step-up call do Fundo Prado V, 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 260 milhões de euros e o cancelamento das obrigações série B retidas pela Sociedade no valor de 76 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 185 mil euros.

Em setembro de 2023, foi executado o step-up call do Fundo Prado VI, 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 265 milhões de euros e o cancelamento das obrigações série B e C retidas pela Sociedade no valor de 42,8 milhões e 34,2 milhões respetivamente. Além disso, foi anulado o empréstimo subordinado concedido pela Sociedade num montante remanescente de 6,1 milhões de euros. O encargo com comissões variáveis ascendeu a 412 milhares de euros.

Em março de 2023, foi criado o Fundo de Titularização Prado IX num montante de 490 milhões de euros, do qual o UCI EFC detém a totalidade das obrigações das tranches B e C, ascendendo a 141 milhões de euros. Para além disso, a empresa concedeu ao fundo um empréstimo subordinado de 8,25 milhões de euros.

Apresenta-se de seguida um pormenor dos saldos registados nos balanços anexos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 associados a operações de titularização, em que a Sociedade reteve riscos e benefícios substanciais:

	2024	2023
Fundo de Titularização de Ativos UCI 11	-	81.431
Fundo de Titularização Hipotecária UCI 12	97.925	117.400
Fundo de Titularização de Ativos UCI 14	182.140	218.439
Fundo de Titularização de Ativos UCI 15	235.325	277.486
Fundo de Titularização de Ativos UCI 16	325.299	380.534
Fundo de Titularização de Ativos UCI 17	286.453	337.185
Fundo de Titularização RMBS Prado VII	314.014	350.166
Fundo de Titularização RMBS Prado VIII	319.418	355.886
Fundo de Titularização RMBS Prado IX	365.121	398.045
Fundo de Titularização RMBS Prado X	426.948	468.079
Fundo de Titularização RMBS Green Prado XI	405.818	453.571
Fundo de Titularização RMBS Green Belem 1	133.525	170.393
Fundo de Titularização RMBS Green Belem 2	191.746	240.569
TOTAL	3.283.732	3.849.184

OP4710424 *h*CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

18. ATIVOS NÃO CORRENTES EM VENDA

Esta rubrica inclui os ativos materiais representados pelos ativos hipotecados na aplicação de créditos não pagos que tenham sido reclamados judicialmente.

Os movimentos destes ativos nos exercícios financeiros de 2024 e 2023 são os seguintes:

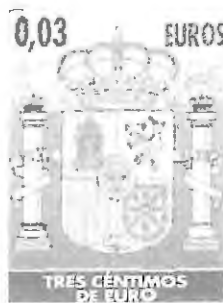
	31.12.22	Altas	Reclassificação	Baixas	31.12.23	Altas	Reclassificação	Baixas	31.12.24
Imóveis executados	231.674	52.006	(20.765)	(72.568)	190.347	49.531	(5.745)	(91.557)	142.576
Provisões para bens imobiliários executados	(62.111)	(15.998)	1.469	36.418	(40.222)	(18.222)	1.190	27.352	(29.902)
Total	169.563	36.008	(19.296)	(36.150)	150.125	31.309	(4.555)	(64.205)	112.674

O montante registado como "reclassificação" refere-se a imóveis que foram reclassificados para propriedades de investimento no balanço em 2024 e 2023 (nota 19).

A venda dos imóveis em 2024 resultou num lucro sobre o valor contabilístico líquido de 5.758 milhares de euros (6.572 milhares de euros de lucro em 2023). 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 18.222 milhares de euros (15.998 milhares de euros em 2023) e as recuperações de provisões para ativos não correntes detidos para venda no valor de 15.646 milhares de euros (23.060 milhares de euros em 2023).

A informação quantitativa relativa aos ativos executados em 31 de dezembro de 2024 é a seguinte:

	Valor contabilístico de entrada	Cobertura
Ativos imobiliários resultantes de financiamento para efeitos de de construção e desenvolvimento imobiliário	1.634	(829)
Edifícios concluídos: habitação ou restante	460	(4)
Edifícios em construção: habitação ou outros	-	-
Terrenos: terrenos desenvolvidos e outros terrenos	1.174	(825)
Ativos imobiliários resultantes do financiamento hipotecário a lares para a aquisição de habitação	140.942	(29.073)
Restantes ativos imobiliários hipotecados	-	-
Instrumentos de capital, participações e financiamento de sociedades não-consolidadas detentoras de direitos patrimoniais	-	-



OP4710425

T

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

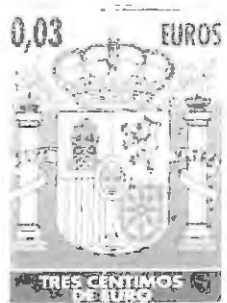
A informação quantitativa relativa aos ativos executados em 31 de dezembro de 2023 é a seguinte:

	Valor contabilístico de entrada	Cobertura
Ativos imobiliários resultantes de financiamento para efeitos de de construção e desenvolvimento imobiliário	1.142	(569)
Edifícios concluídos: habitação ou restante	374	-
Edifícios em construção: habitação ou outros	-	-
Terrenos: terrenos desenvolvidos e outros terrenos	768	(569)
Ativos imobiliários resultantes do financiamento hipotecário a lares para a aquisição de habitação	189.206	(39.654)
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 2024 e 2023, de acordo com a sua natureza e do lugar de permanência no balanço, é a seguinte (em milhares de euros):

2024	Menos de 3 anos	Mais de 3 anos	Total
Edifícios concluídos	57.018	84.384	141.402
Edifícios em construção	-	-	-
Terreno	184	584	768

2023	Menos de 3 anos	Mais de 3 anos	Total
Edifícios concluídos	75.393	114.187	189.580
Edifícios em construção	-	-	-
Terreno	184	584	768

OP4710426thCLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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.

As principais empresas e agências com as quais a entidade trabalhou em Espanha em 2024 são as seguintes: Gloval Valuation, S.A.U., Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., Euroval, S.A., e Sociedad de tasación, S.A. (Gloval Valuation, S.A.U., Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., Euroval, S.A., e Sociedad de tasación, S.A. em 2023).

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 2024 e 2023 é o seguinte:

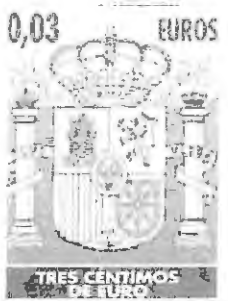
	2024		2023	
	Valor líquido contabilístico	Valor de Avaliação	Valor líquido contabilístico	Valor de Avaliação
Imóveis adjudicados	112.674	181.413	150.125	234.336
Total	112.674	181.413	150.125	234.336

Durante os exercícios financeiros 2024 e 2023, tal como nos anos anteriores, a Sociedade 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 2024 para o financiamento deste tipo de operações ascendeu a 29.200 milhares de euros (33.241 milhares de euros durante o exercício financeiro 2023).

O saldo em dívida deste tipo de financiamento em 31 de dezembro de 2024 e 2023 ascendia a 651.960 e 678.857 milhares de euros, respetivamente.

A percentagem média de financiamento deste tipo de operações, pendentes em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, corresponde à fixada pelo Grupo nas suas políticas de concessão de risco de crédito.



OP4710427

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

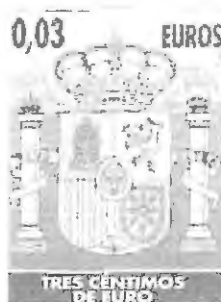
19. ATIVOS TANGÍVEIS

Imobilizado material

A repartição desta rubrica nos balanços em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é a seguinte (em milhares de euros):

CUSTO	31.12.2022	Altas	Baixas	31.12.2023	Altas	Baixas	31.12.2024
Equipamento informático e instalações	10.603	218	-	10.821	855	-	11.676
Mobiliário, veículos e outras instalações	13.058	2.154	(990)	14.222	180	-	14.402
Edifícios	251	-	(251)	-	-	-	-
Obras em utilização	1.195	211	-	1.406	65	-	1.471
Direitos de utilização	8.432	15.217	(1.682)	21.967	-	(4.335)	17.632
Total bruto	33.539	17.800	(2.293)	48.416	1.100	(4.335)	45.181
Amortização Acumulada							
Equipamento informático e instalações	(8.961)	(339)	158	(9.142)	(415)	-	(9.557)
Mobiliário, veículos e outras instalações	(10.800)		352	(11.035)	(295)	-	(11.330)
Edifícios	(587)		96	-	-	-	-
Obras em utilização	(96)	-	-	-	-	-	-
Direitos de utilização	-	-	-	(3.893)	(2.368)	2.506	(3.755)
	(6.603)		4.067				
		(1.357)					
Total Amortização Acumulada	(26.460)	(2.283)	4.673	(24.070)	(3.078)	2.506	(24.642)
Total Líquido	7.079	15.517	1.750	24.346	(1.978)	(1.829)	20.539

O montante dos ativos totalmente amortizados totaliza 21.737 e 21.631 milhares de euros em 2024 e 2023 respetivamente.



OP4710428

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

A discriminação, de acordo com a sua natureza, das rubricas que compõem o saldo desta rubrica no balanço a 31 de dezembro de 2024:

	Milhares de euros		
	Custo	Amortização Acumulada	Saldo Líquido
Equipamento e instalações informáticas			
Mobiliário, veículos e outras instalações	10.821	(9.142)	1.679
Obras em utilização	14.222	(11.035)	3.186
Direitos de utilização	1.406	-	1.406
Saldos a 31 de dezembro de 2023	21.967	(3.893)	18.075
Equipamento e instalações informáticas			
Mobiliário, veículos e outras instalações	48.416	(24.070)	24.346
Obras em utilização	11.676	(9.557)	2.119
Direitos de utilização	14.402	(11.330)	3.072
Saldos a 31 de dezembro de 2024	14.471	(3.755)	13.877

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, os direitos de utilização registados correspondem principalmente ao arrendamento do edifício sede em Madrid, onde desenvolve a sua atividade. A taxa de desconto aplicada para calcular os passivos financeiros relacionados com os direitos de utilização foi de 3%.

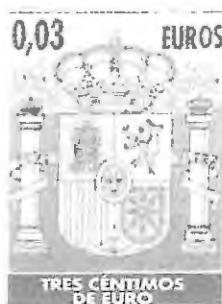
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Sociedade não possui ativos corpóreos, quer para uso próprio quer em construção, para os quais existem restrições de propriedade ou que tenham sido dados em garantia para o cumprimento de dívidas.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Sociedade não tem compromissos de aquisição de ativos materiais com terceiros.

Em 2024 e 2023, não foram recebidas nem se prevê que sejam recebidas quaisquer quantias de terceiros para compensações ou indemnizações por imparidade ou perda de valor de ativos fixos tangíveis para uso próprio.

A Sociedade não possui bens, instalações e equipamento para uso próprio que estejam temporariamente fora de serviço em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em 2024 e 2023, não foi reconhecida ou revertida qualquer imparidade dos ativos fixos tangíveis.

OP4710429 *TV*CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Investimentos imobiliários

A composição e os movimentos durante o ano nas contas incluídas nesta rubrica do balanço que a acompanha são os seguintes:

	31.12.22	Altas	Baixas	31.12.23	Altas	Baixas	Transferências	31.12.24
Investimentos imobiliários	138.639	20.765	(9.506)	149.897	13.500	(8.346)	(7.755)	147.296
Amortização acumulada dos investimentos imobiliários	(7.218)	(1.485)	576	(8.127)	(855)	429	-	(8.553)
Correções por depreciação	(7.293)	307	447	(6.539)	1.953	328	-	(4.258)
	124.128	19.586	(8.483)	135.231	14.598	(7.589)	(7.755)	134.485

As adições em 2024 e 2023 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.

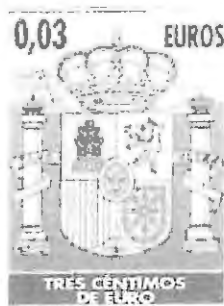
O detalhe do valor contabilístico e do valor de avaliação dos ativos provenientes de execuções hipotecárias e de propriedades de investimento para venda, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, é o seguinte:

	2024		2023	
	Valor líquido contabilístico	Valor de Avaliação	Valor líquido contabilístico	Valor de Avaliação
Investimentos Imobiliários	134.485	212.675	135.231	202.300
Total	134.485	212.675	135.231	202.300

Os rendimentos de propriedades de investimento detidas para arrendamento ascendiam a 4,4 milhões de euros registados em "Outras receitas de exploração" na demonstração de resultados (3,7 milhões de euros a 31 de dezembro de 2023) e as despesas de exploração para todos os itens associados a essas propriedades ascendiam a 387 milhares de euros (2.574 milhares de euros a 31 de dezembro de 2023) dos quais 1.098 milhares de euros relativos a amortizações e ajustamentos de avaliação (1.178 milhares de euros a 31 de dezembro de 2023). 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.

OP4710430 *h*CLASSE 8.³

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

20. IMOBILIZADO INTANGÍVEL

A repartição desta rubrica nos balanços em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é a seguinte:

Custo	31.12.22	Altas	Baixas	31.12.23	Altas	Baixas	31.12.24
Software	9.926	2.570	-	12.496	1.825	-	14.321
Total Bruto	9.926	2.570	-	12.496	1.825	-	14.321
Amortização Acumulada							
Software	(7.852)	(771)	-	(8.623)	(1.121)	-	(9.744)
Total Amortização acumulada	(7.852)	(771)	-	(8.623)	(1.121)	-	(9.744)
Total Líquido	2.074	1.799	-	3.873	704	-	4.577

O montante dos ativos totalmente amortizados totaliza 8.833 e 8.731 milhares de euros em 2024 e 2023 respetivamente.

21. ATIVOS E PASSIVOS POR IMPOSTOS

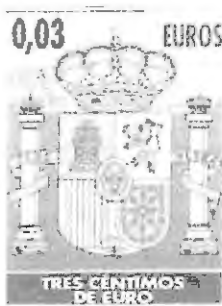
A repartição desta rubrica nos balanços a 31 de dezembro de 2024 e 2023 é a seguinte:

	Ativo 2024	Ativo 2023	Passivo 2024	Passivo 2023
Impostos correntes	25	29	1.504	1.075
Retenções na fonte	23	18	-	-
IRPF	-	-	754	779
IVA	2	11	-	75
Outros	-	-	750	221
Impostos diferidos	59.470	65.599	41.520	64.088
Outros	-	12	-	-
Por derivados	-	-	41.520	64.088
Por correções de valor por imparidade	59.470	65.587	-	-

Como resultado da atual regulamentação do imposto sobre o rendimento colativo aplicável à Sociedade, em 2024 e 2023 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.



CLASSE 8.^a



OP4710431

Handwritten signature and the letter 'T' in blue ink.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

22. OUTROS ATIVOS E OUTROS PASSIVOS

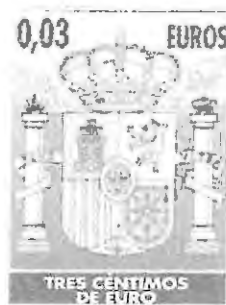
A discriminação do saldo de "Outros ativos" e "Outros passivos" no balanço em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é a seguinte:

	Ativo 2024	Ativo 2023	Passivo 2024	Passivo 2023
Periodificações	2.684	2.481	20.743	23.103
Dívidas com o grupo	459	51	495	260
Custo de distribuição por SRT	14.934	14.932	-	-
Outros conceitos	19.150	16.156	-	-
TOTAL	37.227	33.620	21.238	23.363

A rubrica de acréscimos e diferimentos inclui principalmente acréscimos e diferimentos das despesas gerais da Sociedade.

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



OP4710432

CLASSE 8.ª

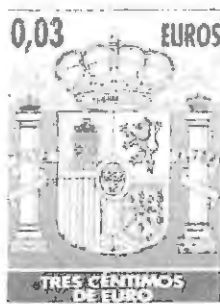
UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Para efeitos do disposto na terceira disposição adicional da Lei 15/2010, de 5 de julho, modificada pelo n.º 2 do artigo 9.º da Lei 18/2022, de 28 de setembro, e de acordo com a Resolução de 29 de fevereiro de 2016 do Instituto de Contabilidade e Auditoria de Espanha, apresenta-se de seguida uma descrição detalhada do prazo médio de pagamento aos fornecedores, do rácio de operações pagas, do rácio de operações pendentes de pagamento, do total de pagamentos efetuados e do total de pagamentos pendentes:

	2024	2023
	Dias	Dias
Prazo médio de pagamento a fornecedores	3,35	3,02
Rácio de operações pagas	3,25	2,72
Rácio de transações pendentes de pagamento	14,79	35 59
	2024	2023
	Valor	Valor
Total de pagamentos efetuados (milhares de euros)	65.539	76.667
Total de pagamentos pendentes (milhares de euros)	57	709
Volume de faturas pagas dentro do prazo legal (milhares de euros)	76.475	76.067
Número de faturas pagas dentro do prazo legal	65.539	74.054
Percentagem do volume de faturas sobre o volume de faturas pagas dentro do prazo legal (%)	99,14%	99,22%
Percentagem do volume de faturas sobre o número de faturas pagas dentro do prazo legal (%)	99,91%	99,48%

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.



OP4710433

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

23. PASSIVOS FINANCEIROS AO CUSTO AMORTIZADO

O detalhe em 31 de dezembro de 2024 e 2023, tudo em milhares de euros, é o seguinte:

	2024	2023
Depósitos de instituições de crédito (nota 30)	6.216.653	6.254.237
Locação temporária de ativos	556.201	632.363
Ajustamentos de avaliação	31.057	31.057
Subtotal	6.792.896	6.917.657
Empréstimos a clientes - Ações emitidas	1.904.923	2.288.652
Passivos subordinados	188.941	188.941
Subtotal	2.093.501	2.477.593
Outros passivos financeiros	29.106	32.280
Subtotal	29.106	32.280
	8.915.503	9.427.530

A repartição dos passivos financeiros ao custo amortizado de acordo com a sua posição residual, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, é a seguinte:

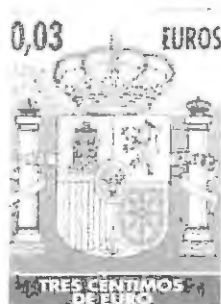
	2024	2023
Até 1 mês	682.143	768.080
Entre 1 e 3 Meses	2.290.981	1.737.750
Entre 3 e 12 Meses	3.210.524	4.277.126
Entre 1 e 3 Anos	763.274	465.597
Entre 3 e 5 Anos	335.695	364.937
Mais de 5 Anos	1.632.886	1.814.040
Total	8.915.503	9.427.530

No exercício de 2024, as taxas de juro dos passivos financeiros em dívida variaram entre 3,10% e 4,49%. No exercício de 2023, as taxas de juro dos passivos financeiros em dívida variaram entre 2,23% e 4,63%.

A rubrica "Crédito a clientes - ações emitidas", no valor de 1.904.923 e 2.288.652 milhares de euros a 31 de dezembro de 2024 e 2023 respetivamente, inclui 3.251.893 e 3.804.593 milhares de euros, respetivamente, que correspondem 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 1.346.969 e 1.515.941 milhares de euros a 31 de dezembro de 2024 e 2023, respetivamente.

Durante o exercício financeiro de 2023 a Sociedade realizou recompras com um impacto de 111 mil euros, através de procedimentos de 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. Não se registaram transações deste tipo no exercício de 2024.

Tanto em 2024 como 2023 não se verificaram vendas de obrigações dos fundos.



OP4710434

T

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

A 21 de abril de 2022 a empresa-mãe UCI S.A. concedeu à Sociedade um empréstimo subordinado de 60.000 milhares de euros, com vencimento a 21 de abril de 2032, a uma taxa de juro variável de 5,54% em 2024 (6,626% em 2023). Estas percentagens são registadas na rubrica "Passivos financeiros ao custo amortizado - Clientes".

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 vencimento a 31 de julho de 2028 e a uma taxa de juro variável a 6,59% (6,97% em 2023).

Em 28 de março de 2022, 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 45.000 milhares de euros, com vencimento a 28 de março de 2032 e a uma taxa de juro variável 5,66% (6,59% em dezembro de 2022).

Adicionalmente, na rubrica de outros passivos financeiros, está incluído, a 31 de dezembro de 2024, o montante de 13.706 milhares de euros (18.224 milhares de euros em 2023) e o montante de 15.400 milhares de euros relativo a pagamentos pendentes da operação SRT, (14.036 milhares de euros em 2023.)

A este respeito, a 22 de dezembro de 2023, foi realizada uma operação de titularização sintética de RMBS de créditos hipotecários a particulares, com o objetivo de efetuar uma transferência significativa de risco (SRT) para uma contrapartida (seguradora) através de um contrato de seguro, que tinha um custo de 2.686 milhares de euros a 31 de dezembro de 2024 e um custo de 63 milhares de euros a 31 de dezembro de 2023.

Especificamente, o volume de créditos afetados por esta operação foi na altura da sua emissão de 662 milhões de euros (ou 629 milhões de euros líquidos após retenção de 5% do risco (de hipotecas residenciais prime espanholas concedidas a particulares em Espanha). A operação está estruturada com uma série mezzanine, colocada junto de duas contrapartes de seguros num montante inicial de 40,2 milhões de euros, enquanto a UCI vai reter a tranche sénior no valor de 587 milhões de euros e a tranche de primeira perda no valor de 1,5 milhões de euros. A poupança estimada de CET 1 no mapa de solvência em 31 de dezembro de 2023 é de 10 milhões de euros e de 9,3 milhões em 2024.

24. OUTROS ATIVOS FINANCEIROS

Ativos financeiros não negociados já obrigatoriamente mensurados pelo justo valor através dos lucros ou prejuízos

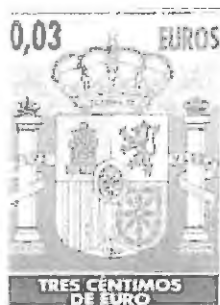
O saldo da rubrica no balanço em anexo em 31 dezembro de 2024 e 2023 contém a comissão variável acumulada por cada Fundo de Titularização como resultado operacional desse Fundo, calculada como a diferença entre receitas e despesas, de acordo com o princípio da especialização dos exercícios, em conformidade 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, a 31 de dezembro de 2024 existe um ativo de 107,28 milhões de euros (125,36 milhões de euros a 31 de dezembro de 2023) 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.



CLASSE 8.ª



OP4710435

Handwritten signature and initials

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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 2024 e 2023 é a seguinte:

Milhares de euros	2024		2023	
	Ativos	Passivos	Ativos	Passivos
Negociação de derivados	-	11.311	-	17.939
	-	11.311	-	17.939

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 acionistas ("Front Transaction") e estão associados ao contrato entre os fundos RMBS PRADO VI, VII, IX e X e os acionistas ("Front Transaction"). Em setembro de 2023, foi cancelado o Fundo RMBS PRADO VI e, consequentemente, o derivado associado a este instrumento pelo montante de 5.871 milhares de euros.

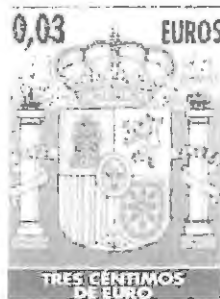
O *back-to-back swap* e a *fee transaction* foram considerados como derivados de negociação antes da sua designação como derivados de cobertura de justo valor, que teve lugar a 1 de janeiro de 2022. Esta alteração visa eliminar a volatilidade que este instrumento poderia gerar do ponto de vista contabilístico.

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 nocional das rubricas de derivados de negociação nos balanços em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é a seguinte:

Em milhares de euros	2024		2023	
	Ativos	Passivos	Ativos	Passivos
Por moeda:				
Em euros	-	11.311	-	17.939
	-	11.311	-	17.939



OP4710436

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

A repartição do saldo dos derivados de negociação ativos e passivos em 31 de dezembro de 2024 é a seguinte:

Em milhares de euros	Valor Nocional (*)	2024 Justo Valor	
		Ativo	Passivo
Outras operações de taxas de juro:			
Negociação de derivados	433.368	-	11.311

(*) Valor nocional do derivado a 31 de dezembro de 2024. Ver nota 25.

A repartição do saldo dos derivados de negociação ativos e passivos em 31 de dezembro de 2023 é a seguinte:

Em milhares de euros	Valor Nocional	2023 Justo Valor	
		Ativo	Passivo
Outras operações de taxas de juro:			
Negociação de derivados	471.856	-	17.939

25. 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.



OP4710437

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
 Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

O detalhe dos derivados de cobertura por tipo de cobertura, o risco que cobrem e os produtos mais relevantes a 31 de dezembro de 2024 e 2023 é apresentado no quadro seguinte:

Conceito	Nocional		Justo Valor (ativo)		Justo Valor (Passivo)	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Por tipo de cobertura						
Coberturas de justo valor	677.993	740.028	-	-	41.621	58.820
Coberturas de fluxos de caixa	7.285.740	7.621.380	173.695	242.441	33.204	23.639
Total	7.963.733	8.361.408	173.695	242.441	74.825	82.459
Por tipos de mercado						
Mercados não organizados	7.963.733	8.361.408	173.695	242.441	74.825	82.459
Total	7.963.733	8.361.408	173.695	242.441	74.825	82.459
Por tipo de produto						
Transações a prazo	-	-	-	-	-	-
Permutas	7.963.733	8.361.408	173.695	242.441	74.825	82.459
Opções	-	-	-	-	-	-
Outros produtos	-	-	-	-	-	-
Total	7.963.733	8.361.408	173.695	242.441	74.825	82.459
Por contraparte						
Entidades de crédito - Residentes	4.116.562	3.365.351	100.793	138.725	52.018	58.629
Entidades de crédito - Não residentes	3.847.172	4.996.056	72.902	103.716	22.807	23.830
Restantes	-	-	-	-	-	-
Total	7.963.734	8.361.407	173.695	242.441	74.825	82.459
Para o período restante						
Até 1 ano	4.522.820	4.833.250	11.115	12.438	5.027	1.198
Mais de 1 ano e até 5 anos	1.468.790	1.644.640	44.004	69.023	9.296	-
Mais de 5 anos	1.972.123	1.883.517	118.576	160.981	60.502	81.271
Total	7.963.734	8.361.407	173.695	242.441	74.825	82.459
Por tipo de risco coberto						
Risco de taxa de juro	-	-	-	-	-	-
Risco cambial	7.963.734	8.361.407	173.695	242.441	74.825	82.459
Crédito	-	-	-	-	-	-
Total	7.963.734	8.361.407	173.695	242.441	74.825	82.459
Por tipo de rubrica abrangida						
Ativos financeiros ao custo amortizado (empréstimos e adiantamentos)	7.963.734	8.361.407	173.695	242.441	74.825	82.459
Passivos financeiros ao custo amortizado (ações emitidas)	7.285.740	7.621.380	173.695	242.441	33.204	23.639
	677.993	740.028	-	-	41.620	58.820
Total	7.963.734	8.361.407	173.695	242.441	74.825	82.459

O valor nocional dos contratos de derivativos 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 2024 e 2023 é o seguinte:

Conceito	2024			
	Resultado sobre o instrumento de cobertura		Resultado sobre o instrumento de cobertura	
	Benefício	Perda	Benefício	Perda
Swaps	-	92.076	92.076	-
Outros produtos	-	-	-	-
Total	-	92.076	92.076	-



OP4710438

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de euros	2023			
	Resultado sobre o instrumento de cobertura		Resultado sobre o instrumento de cobertura	
	Benefício	Perda	Benefício	Perda
Swaps	-	87.528	87.528	-
Outros produtos	-	-	-	-
Total	-	87.528	87.528	-

Em setembro de 2023, a Sociedade procedeu à interrupção de várias coberturas de fluxos de caixa, uma vez que a rubrica coberta foi cancelada e, como tal, os fluxos de caixa esperados não irão ocorrer. Nesta situação, o valor acumulado em capital próprio foi imediatamente reclassificado para resultados no montante de 24.599 milhares de euros, não existindo este tipo de operações em 2024.

O montante reconhecido na demonstração de receitas e gastos reconhecidos refere-se principalmente a alterações no valor das coberturas de fluxo de caixa.

26. PROVISÕES

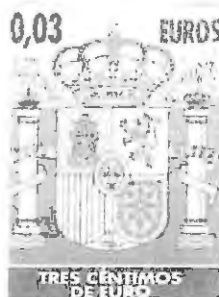
Composição

O saldo de "Outras Provisões" na rubrica "Provisões", é o seguinte:

	Milhares de euros	
	2024	2023
Pensões e outras obrigações de benefícios definidos pós-emprego	-	1.881
Provisões para impostos e outras contingências legais	14.691	10.167
Provisões diversas	9.049	8.156
	23.740	20.204

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 14.691 milhares de euros em 2024 (10.167 milhares de euros em 2023). 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 informações qualitativas relativas ao enquadramento jurídico destas questões.



OP4710439

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Durante o ano de 2024, o Grupo UCI manteve a gestão de processos judiciais relativos a pedidos de anulação de cláusulas, sendo os fundamentos mais relevantes os custos de formalização, comissão de abertura e a referência do IRPH para o cálculo da taxa de juro aplicável ao empréstimo. Relativamente ao primeiro fundamento (custos de formalização), o Supremo Tribunal de Justiça pronunciou-se, em junho de 2024, sobre o prazo prescricional da ação de restituição de comissão de abertura de empréstimo, estabelecendo que o "dies a quo" para a determinação do prazo prescricional da ação de restituição se inicia no momento em que é proferida a sentença transitada em julgado que declara a nulidade da cláusula, exceto se a Entidade conseguir provar que o cliente tinha conhecimento prévio da eventual nulidade, o que nos permite avaliar em cada caso se existe ou não a possibilidade de invocar a prescrição em função da informação de que dispomos sobre o eventual conhecimento do cliente no caso concreto. Concretamente, em maio de 2023, o Supremo Tribunal de Justiça decidiu que a comissão de abertura não faz parte do preço do contrato, pelo que a sua transparência e abusividade devem ser analisadas, embora tenha reconhecido a validade da cláusula desde que tenha sido informada de forma transparente e não seja desproporcionada. Sobre a matéria relativa à taxa de referência do IRPH, em dezembro de 2024, o Tribunal de Justiça da União Europeia proferiu um acórdão (na sequência de uma questão prejudicial suscitada pela JPI n.º 8 de San Sebastián) em que voltou a confirmar a validade da taxa, embora tenha clarificado os requisitos de informação que a cláusula deve cumprir para passar no controlo da transparência, bem como os que devem ser tidos em conta para passar no controlo da abusividade. Esta decisão não põe em causa nem contraria fundamentalmente a doutrina do Supremo Tribunal, que deve voltar a pronunciar-se para adaptar ou qualificar a última decisão.

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. De referir ainda que, em 31 de dezembro de 2023, se encontra incluído o montante de 1.881 milhares de euros, relativo a provisões constituídas para o plano de reformas antecipadas de alguns colaboradores da Sociedade. Não existem tais provisões no final do exercício de 2024, uma vez que o plano foi implementado em 2024.

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.

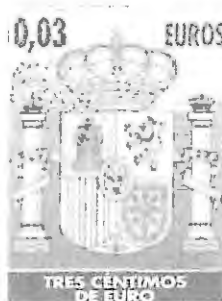
A maioria dos passivos financeiros registados na totalidade em "Passivos financeiros ao custo amortizado" no balanço em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão a uma taxa variável, com uma revisão periódica da taxa de juro aplicável, de modo que o seu justo valor em resultado de alterações na taxa de juro 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 2024 e 2023 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.



OP4710440

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

- **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.

		Milhares de euros 2024				
	Valor Contabilístico	Justo Valor	NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3	Técnicas de Avaliação
Ativos financeiros						
Caixa, saldos de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem	47.379	47.739	-	-	47.739	
Ativos financeiros detidos para negociação	-	-	-	-	-	Swaps lineares de taxas de juro (Interest rate swaps) Fluxo de caixa atualizado
Ativos financeiros não transacionáveis obrigatoriamente mensurados ao justo valor através dos lucros ou prejuízos	107.285	107.285	-	-	107.285	Método do valor atual (Fluxos de caixa futuros descontados)
Ativos financeiros ao custo amortizado						Produtos lineares de taxa de juro (swaps de taxa de juro), fluxos de caixa descontados
Valores representativos de dívida	40.048	42.718	42.718			
Entidades de crédito	248.656	248.656			248.656	
Empréstimos e adiantamentos	8.843.285	8.939.183			8.939.183	
Derivados de cobertura	173.695	173.695			173.695	
Passivos financeiros						
Passivos financeiros para negociação	11.311	11.311			11.311	Produtos lineares de taxa de juro (swaps de taxa de juro, fluxos de caixa descontados)
Passivos financeiros ao custo amortizado						Produtos lineares de taxa de juro (swaps de taxa de juro, fluxos de caixa descontados)
	8.915.503	8.906.549			8.906.549	
Derivados de cobertura	74.825	74.825			74.825	Produtos lineares de taxa de juro (swaps de taxa de juro, fluxos de caixa descontados)



OP4710441

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

		Milhares de euros 2023				
	Valor Contabilístico	Justo Valor	NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3	Técnicas de Avaliação
Ativos financeiros						
Caixa, saldos de caixa em bancos centrais e outros depósitos à ordem	56.953	56.953	-	-	56.953	
Ativos financeiros detidos para negociação	-	-	-	-	-	Swaps lineares de taxas de juro (Interest rate swaps) Fluxo de caixa atualizado
Ativos financeiros não transacionáveis obrigatoriamente mensurados ao justo valor através dos lucros ou prejuízos	125.357	125.357	-	-	125.357	Método do valor atual (Fluxos de caixa futuros descontados)
Ativos financeiros ao custo amortizado						
Valores representativos de dívida	228.139	228.139	228.139	-	-	
Empréstimos e adiantamentos	9.398.153	9.398.153	-	-	9.418.576	Produtos lineares de taxa de juro (swaps de taxa de juro), fluxos de caixa descontados
Passivos financeiros para negociação	17.939	17.939	-	-	17.939	Produtos lineares de taxa de juro (swaps de taxa de juro), fluxos de caixa descontados
Passivos financeiros ao custo amortizado						
	9.427.530	9.418.576	-	-	9.418.576	Produtos lineares de taxa de juro (swaps de taxa de juro), fluxos de caixa descontados
Derivados de cobertura	82.459	82.459	-	-	82.459	Produtos lineares de taxa de juro (swaps de taxa de juro), fluxos de caixa descontados

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 (nível3).

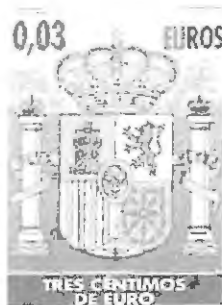
28. OUTRO RENDIMENTOS ABRANGENTES ACUMULADOS

E A repartição desta rubrica nos balanços em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é a seguinte:

Em milhares de euros	2024	2023
Coberturas de fluxos de caixa	96.879	149.538
	96.879	149.538

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 2024 e 2023 é o seguinte:

Em milhares de euros	2024	2023
Saldo no início do ano	149.538	279.346
Anulações líquidas (nota 25)	-	(24.599)
Variações de valor	(52.659)	(105.209)
	96.879	149.538



OP4710442

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

29. FUNDOS PRÓPRIOS

O capital subscrito em 31 de dezembro de 2024 é composto por 1.353.339 ações de 66 euros de valor nominal cada, totalmente subscritas e realizadas. Em 31 de dezembro de 2023, o capital subscrito era composto por 1.295.967 ações totalmente subscritas e realizadas, com um valor nominal de 66 euros cada.

Em abril de 2024, a Sociedade procedeu a um aumento de capital com o objetivo de reforçar os seus capitais próprios, tendo o acionista único optado por aumentar os capitais próprios da Sociedade em 30.000.000 euros, através da emissão de 57.372 ações com o valor nominal de 66 euros, que se repartiram entre um aumento de capital de 3.787 milhares de euros e um prêmio de emissão de 26.214 milhares de euros.

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 a 1.295.967 inclusive, que foram criadas com um prêmio 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.

O prêmio de emissão em 31 de dezembro de 2024 é de 440.960 e em 2023 é de 414.746 milhares de euros.

O acionista da Sociedade é a UCI, S.A. e a sua participação é de 100%.

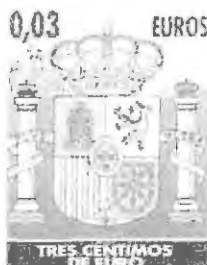
Reserva Legal

De acordo com o Texto Consolidado da Lei 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 a 31 de dezembro de 2024 e 2023.

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 2024 e 2023 são os seguintes:

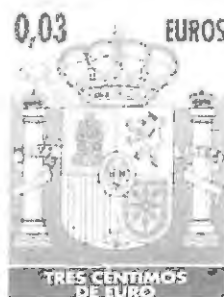


OP4710443

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

	2024	2023
Investimentos de crédito e depósitos em entidades de crédito		
Banco Santander	29.384	29.330
Banco Santander Totta	3.506	4.706
CACEIS	469	76
BNP Paribas	12.614	5.054
Prados	38.503	41.839
Saldos devedores		
Retama Real Estate, SA	14.028	11.763
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, SA	400	300
Fundos de Titularização	107.285	125.444
Outros ativos		
Retama Real Estate, SA	318	89
Passivos financeiros ao custo amortizado		
Banco Santander	3.045.318	3.111.862
BNP Paribas	3.054.278	2.988.203
Banco Santander – Colateral	75.560	-
Banco Paribas – Colateral	49.550	-
Banco Santander - Repos	14.978	-
BNP Paribas – Repos	33.651	115.848
UCI, SA - Deposito subordinado	188.578	188.942
Derivados de cobertura a justo valor		
Banco Santander	(35.582)	(45.103)
BNP Paribas	(6.039)	(13.717)
Derivados de cobertura a fluxos de caixa		
Banco Santander	84.382	125.460
BNP Paribas	56.109	93.343
Derivados para negociação		
Banco Santander	-	-
BNP Paribas	(11.311)	(17.939)
Outros passivos		
UCI, SA	495	260
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.	40	40
Instrumentos financeiros (swaps)		
Banco Santander – Swaps	(47.674)	(44.385)
BNP Paribas - Swaps	(44.059)	(42.631)
Banco Santander – Repo inverso	114.993	-
Banco Paribas – Repo inverso	133.663	-
Gastos financeiros – Despesas com juros		
Banco Santander – Empréstimos	135.261	115.617
BNP Paribas – Empréstimos	132.662	107.398
Banco Santander – Colateral	4.316	-
BNP Paribas – Colateral	3.205	-
Banco Santander – Repos	119	776
BNP Paribas – Repos	1.946	6.438
UCI SA – Depósito subordinado	12.272	11.080
Serviços contratados		
Retama Real Estate, SA	5.627	5.080
UCI, LMS	2.893	2.858
Rendimentos Financeiros		
Banco Santander – Colateral	79	-
Banco Santander – Repo inverso	3.367	-
BNP Paribas – Repo inverso	3.099	-
Retama Real Estate, SA	539	485
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.	13	-
Prados	1.173	1.104
Serviços prestados		
Retama Real Estate, SA	63	75
UCI LMS	83	90



OP4710444

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

31. SITUAÇÃO FISCAL

Os exercícios financeiros da Sociedade estão abertos à inspeção desde 2021 para todos os impostos que lhe são aplicáveis, com exceção do imposto sobre o rendimento coletivo, que está aberto desde 2020.

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 UCI liquida o IRC relativo aos anos de 2024 e 2023 em base consolidada, de acordo com a Portaria de 3 de outubro de 1992, sem incorporar as seguintes empresas: ComprarCasa, Rede de Serviços Imobiliários, S.A., UCI Holding Ltda, Companhia Promotora UCI e UCI-Mediagao de Seguros Unipessoal Lda, sendo as empresas do grupo de consolidação fiscal: Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito, Retama Real Estate, S.A.U. e UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.U..

O cálculo da taxa a pagar é o seguinte:

	2024	2023
Resultado contabilístico antes de impostos	(57.342)	(75.422)
Ajustamento à dupla tributação	(5.074)	(4.741)
Diferenças temporárias	20.430	21.488
Diferenças Permanentes	1.914	1.500
Outros	-	-
Base tributável anterior	(40.072)	(57.175)
Base tributável não ativada e não avaliada	-	-
Matéria coletável	(40.072)	(57.175)
Imposto a pagar	-	-
Compensação Diferenças temporárias (25%)	-	-
Outros	-	-
Quota a pagar / (-) BI negativa	-	-

O cálculo da despesa fiscal é o seguinte:

	2024	2023
Resultado contabilístico antes de impostos	(57.342)	(75.422)
Diferenças permanentes	1.914	1.500
Ajustamento à dupla tributação	(5.074)	(4.741)
Total	(60.502)	(78.663)
	6.129	(6.395)
Despesas fiscais		
Despesas fiscais Portugal	1.400	1.100
IS anos anteriores	(9)	(303)
Gasto por imposto	7.520	(5.598)

OP4710445^{TV}CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

A repartição dos custos do imposto sobre o rendimento para 2024 e 2023 é a seguinte:

	Milhares de euros	
	2024	2023
Imposto corrente	1.391	797
Impostos diferidos	6.129	(6.395)
Total, despesas fiscais	7.520	(5.598)

Para além do imposto sobre o rendimento imputado nas contas de ganhos e perdas, a Sociedade imputou ao capital próprio os seguintes montantes relativos às seguintes rubricas:

	Milhares de euros	
	2024	2023
Créditos (débitos) líquidos no capital próprio:		
Avaliação dos derivados de cobertura dos fluxos de caixa	(22.568)	(55.632)

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 2024 e 2023 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 detalhes dos ativos e passivos por impostos diferidos, excluindo o efeito fiscal da avaliação dos derivados de cobertura, em 31 de dezembro de 2024 e o seu movimento são os seguintes:

	2023	Altas	Baixas	Ajustamentos	2024
Dotação para a provisão por imparidade de créditos não dedutíveis monetizáveis	47.967				47.967
Provisão para contingências	-				-
Efeitos da adoção da Circular 4/2019	-				-
Provisão para imparidade de empréstimos dedutíveis não monetizáveis	15.659		(5.434)		10.225
Imparidade não dedutível sobre propriedade de investimento	1.961		(683)		1.278
Outros Ativos	12		(12)		-
Outras passivos	-				-
Créditos fiscais	-	-	-	-	-
	65.599	-	(6.129)	-	59.470



OP4710446

f
T

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Os pormenores dos ativos e passivos por impostos diferidos, excluindo o efeito fiscal da valorização dos derivados de cobertura, em 31 de dezembro de 2023 e o seu movimento são os seguintes:

	2022	Altas	Baixas	Ajustamentos	2023
Dotação para a provisão por imparidade de créditos não dedutíveis monetizáveis	47.967	-	-	-	47.967
Provisão para contingências	-	-	-	-	-
Efeitos da adoção da Circular 4/2019	-	-	-	-	-
Provisão para imparidade de empréstimos dedutíveis não monetizáveis	8.986	6.673	-	-	15.659
Imparidade não dedutível sobre propriedade de investimento	2.188	-	(227)	-	1.961
Outros Ativos	666	-	(625)	-	12
Outras passivos	(574)	-	(625)	-	-
Créditos fiscais	-	574	-	-	-
	-	-	-	-	-
	59.233	7.247	(852)	-	65.599

32. COMPROMISSOS CONTINGENTES

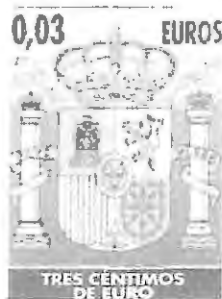
Os compromissos contingentes compreendem os compromissos irrevogáveis que podem levar ao reconhecimento de ativos financeiros.

A repartição desta rubrica em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é a seguinte:

	2024	2023
Compromissos de empréstimos concedidos	45.710	38.706
<i>Dos quais duvidosos</i>	-	36
Outros compromissos concedidos	1.935	1.935
	47.645	40.461

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 2024 e 2023, 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.



OP4710447

7
N
TCLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

33. RENDIMENTOS DE JUROS

Os detalhes desta rubrica na demonstração de resultados para os anos findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 são os seguintes:

	2024	2023
Ativos financeiros ao custo amortizado	340.076	322.822
Derivados - contabilidade de coberturas, risco de taxa de juro	251.238	218.491
Outros ativos	3.416	2.357
	594.730	543.670

O saldo da rubrica "juros e proveitos equiparados" dos ativos financeiros ao custo amortizado é o seguinte:

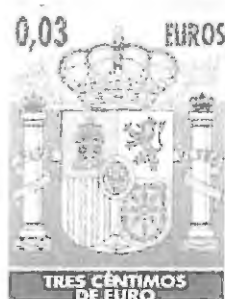
	2024	2023
Entidades de crédito	8.768	2.764
Títulos representativos de dívida	4.541	5.190
Empréstimos e adiantamentos a clientes(*)	578.005	533.359
	591.314	541.313
<i>Dos quais: juros de exposição em stage 3</i>	16.409	20.167

(*) Incluindo o valor dos derivados - contabilidade de cobertura, risco de taxa de juro.

34. DESPESAS COM JUROS

Os detalhes desta rubrica na demonstração de resultados para os anos findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 são os seguintes:

	2024	2023
Passivos financeiros ao custo amortizado	394.965	361.234
Derivados - contabilidade de coberturas, risco de taxa de juro	159.162	130.963
Outros gastos financeiros	-	71
	554.127	492.268



OP4710448

T₁CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

O saldo de "Passivos financeiros ao custo amortizado" na rubrica "Juros e encargos financeiros" é o seguinte:

	2024	2023
Passivos financeiros ao custo amortizado		
Depósitos de instituições de crédito	382.693	350.154
Passivos Subordinados	12.272	11.080
	394.965	361.234

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	
	2024	2023
Comercialização de produtos financeiros não bancários	6.146	5.270
Outras comissões	2.862	2.319
	9.008	7.589

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.

36. GASTOS 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	
	2024	2023
Comissões atribuídas a terceiros	240	764
Outras comissões	10.954	9.023
	11.194	9.787

As comissões pagas provenientes de operações com entidades do Grupo são divulgadas na Nota 30.

Outras comissões incluem principalmente taxas e comissões bancárias.



OP4710449

TI

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

37. CUSTOS COM PESSOAL

A repartição do saldo desta rubrica na demonstração de resultados que a acompanha é a seguinte:

	2024	2023
Salários e Vencimentos	25.360	30.345
Encargos Sociais	6.474	7.129
	31.834	37.474

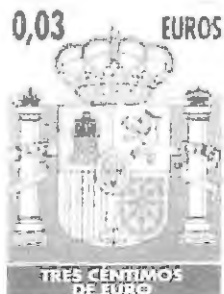
O número de colaboradores da Sociedade em 31 de dezembro de 2024 e 2023, distribuídos por categoria profissional, é o seguinte:

	2024	2023
Direção e Liderança	47	49
Técnicos e Gestores especializados	106	113
Técnicos e Administrativo	392	429
Total	545	591

O número médio de colaboradores da Sociedade, por categoria e género, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, era o seguinte:

	2024			2023		
	Homens	Mulheres	Total	Homens	Mulheres	Total
Técnicos e Administrativos	145	247	392	162	267	429
A	102	177	279	112	191	303
B	29	45	74	31	44	75
C	14	25	39	19	32	51
Técnicos e Gestores especializados	51	55	106	54	59	113
A	11	5	16	8	7	15
B	0	0	0	1	-	1
C	40	50	90	45	52	97
Direção e Liderança	32	15	47	39	10	49
A	14	6	20	18	3	21
B	17	7	24	20	4	24
C	1	2	3	1	3	4
	228	317	545	255	336	591

O número de colaboradores da Sociedade, por categoria e género, a 31 de dezembro de 2024, sofreu algumas alterações em relação ao ano anterior, o que reflete um ajustamento do quadro de pessoal. No entanto, estas modificações não representam uma alteração significativa da estrutura global da empresa.



OP4710450

/

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

O número médio de colaboradores com uma deficiência superior ou igual a 33% foi de 6 (3 homens e 3 mulheres em 2023) e está distribuído da seguinte forma:

	2024			2023		
	Homens	Mulheres	Total	Homens	Mulheres	Total
Técnicos e administrativos						
A	1	1	2	1	2	3
B	2	1	3	2	-	2
C	1	-	1	-	1	1
	4	2	6	3	3	6

38. OUTROS GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

A repartição do saldo desta rubrica na demonstração de resultados que a acompanham é a seguinte:

	2024	2023
Edifícios, instalações e equipamentos	4.302	5.271
Informática	3.386	3.153
Comunicações	1.204	1.208
Publicidade e promoção	2.643	3.398
Despesas legais e jurídicas	13.067	14.895
Relatórios técnicos	652	101
Prémios de seguro e de auto-seguro	791	573
Para os órgãos de direção e de fiscalização	143	81
Despesas de representação e de deslocação do pessoal	682	713
Quotas de associações	60	63
Serviços administrativos externalizados	5.400	4.563
Contribuições e impostos	4.194	4.780
Outros gastos	9.243	9.481
	45.767	48.280

Durante os exercícios financeiros de 2024 e 2023, a rubrica "Outras Despesas" inclui despesas com material e economato.



OP4710451

T

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

A Union de Creditos Inmobiliarios, SA, EFC, aplicou no exercício de 2024 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

Em 2024, o nível de crescimento da economia mundial, de acordo com o FMI, foi de 3,2%, uma ligeira melhoria após 3,1% e 2,9% em 2023 e 2022, e converge com a média dos cinco anos anteriores à COVID-19 de 3,0%.

A zona euro registou uma estagnação no conjunto do exercício passado: crescimento limitado a 0,7%, segundo as estimativas do Eurostat, após 0,1% em 2023, e uma situação de recessão na Alemanha, a principal economia da zona.

Por outro lado, nos mercados onde a Sociedade opera, a atividade foi significativamente mais dinâmica: com crescimentos estimados de 3,5%, 2,7% e 2,5%, respetivamente, Espanha, Portugal e Grécia lideram o crescimento da UEM, ainda acima dos níveis atingidos em 2023.

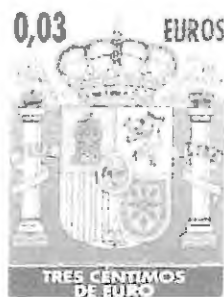
No conjunto da área do euro, atenuaram-se as tensões sentidas em 2022 e 2023, geradas pelo conflito na Ucrânia, que teve início em 2022, com o seu forte impacto no comércio e nos preços das matérias-primas, dos produtos agrícolas e da energia. A pressão inflacionista que se tinha manifestado plenamente em 2021 levou a políticas monetárias mais restritivas na UEM e nas outras grandes economias ocidentais.

Estas ajudaram a controlar a evolução do índice de preços no consumidor da zona euro, que diminuiu acentuadamente de 9,2% em termos homólogos em dezembro de 2022 para 2,9% no final de 2023 e para 2,4% no final de 2024, aproximando-se do objetivo de 2%. As mesmas tendências refletiram-se nos EUA, onde a inflação anual caiu de 9,1% em meados de 2022 para 2,9% no final de 2024, e no Reino Unido (de 9,6% em outubro de 2022 para 2,5% em dezembro de 2024).

O IPC espanhol situou-se em 2,9% em dezembro de 2024, ligeiramente acima da média da UEM e da Alemanha (2,6%), uma situação partilhada pelos outros países em que a UCI opera: Portugal com 3,1% e Grécia com 2,9%. O abrandamento das pressões inflacionistas levou a um abrandamento generalizado da intervenção dos principais bancos centrais em 2024, o que se refletiu na evolução das taxas do mercado monetário: a Euribor a 12 meses, que ainda era negativa em março de 2022 e atingiu um máximo de 4,16% em outubro de 2023, terminou 2024 em 2,46%. Do mesmo modo, a descida dos índices de referência a mais longo prazo foi confirmada em 2024: o swap € a 10 anos, elemento de fixação do preço da atividade comercial da UCI, que ultrapassou 3,0% em janeiro de 2023, atingiu 3,50% em outubro de 2023 e terminou 2024 em 2,35%.

A volatilidade destes movimentos nos mercados de capitais não se traduziu nas taxas do mercado de retalho, que revelaram uma maior inércia. Consequentemente, a correlação entre o índice IRPH, que representa a média das taxas dos diferentes intervenientes no mercado hipotecário espanhol, e a Euribor a 12 meses reduziu-se muito: o diferencial entre as duas taxas, que era de 2,0% no início de 2022, terminou 2023 abaixo de 0,25% e voltou a ficar abaixo de 0,10% em junho de 2024, embora tenha começado a recuperar a sua tendência histórica e tenha terminado 2024 em 0,65%.

CLASSE 8.^a



OP4710452

11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

A inflexão na evolução das taxas de juro em 2024 permitiu que as transações imobiliárias retomassem a sua tendência ascendente: após a pausa em 2023, um ano marcado por tensões e volatilidade nas taxas de juro, com uma queda de 14% nas vendas em Espanha, as vendas aumentaram 10% em 2024.

O mercado imobiliário residencial espanhol, por outro lado, manteve o dinamismo durante 2024: os preços cresceram 7,0% até o 4º trimestre de 2024, de acordo com o índice DG Habitação do MITMA, ficando a 22% acima dos níveis de 2020.

2. Atividade comercial Empréstimos a clientes

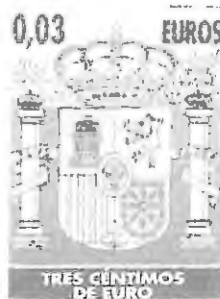
O exercício de 2024 registou um aumento da atividade comercial relativamente a 2023, que, por sua vez, tinha registado um forte declínio. Em 2024, a UCI superou os elevados níveis de qualidade de serviço percecionados pelos nossos clientes, o que se traduziu em classificações superiores a 9,8 em 10 no Ekomi e superiores a 4,6 em 5 no Google. Para além disso, a UCI manteve como prioridade o bem-estar e a satisfação dos colaboradores, confirmando em 2024, pelo quinto ano consecutivo, a importante certificação Great Place to Work, obtida pela primeira vez em junho de 2020.

Em 2024, assistiu-se à superação gradual das tendências negativas que tinham começado na atividade comercial da UCI desde o final de 2022. Em 2024, no seu conjunto, os novos empréstimos atingiram 445 milhões de euros, mais 11 % do que os 403 milhões de euros em 2023 (+9 % em Espanha, com 294 milhões de euros utilizados, e +20 % em Portugal, com 152 milhões de euros), mas abaixo dos 839 milhões de euros utilizados em 2022.

A melhoria gradual em 2024 reflete a evolução do contexto financeiro: as taxas de juro do mercado de capitais, que começaram a subir em 2022, atingiram um pico no outono de 2023, começaram a descer no início de 2024 e aceleraram a partir do segundo semestre do ano. A UCI optou por manter a rentabilidade da sua atividade comercial. Uma vez que a UCI se financia inteiramente nos mercados de grandes montantes, um ambiente em que a evolução das taxas de juro grossistas (por exemplo, a Euribor a 12 meses) e as taxas de juro retalhistas (refletidas pelo nível do IRPH) estiveram desajustadas não foi propício a um elevado nível de formalização. A inflexão observada nas taxas de juro monetárias durante o exercício de 2024 aliviou a pressão sobre os níveis de financiamento da atividade comercial da UCI e permitiu gerar volumes mais elevados com uma rentabilidade suficiente.

Os eixos estratégicos da oferta comercial da UCI em Espanha mantiveram-se em 2024, com destaque para a estratégia de crédito responsável e de sustentabilidade. O corolário do ponto anterior continuou a ser um elevado peso da produção a taxa fixa ou mista com um primeiro período longo de taxa fixa, embora as taxas de juro nos mercados de capitais tenham levado a uma redução da duração dos períodos iniciais: 72% da originação (88% em Espanha) corresponde a períodos superiores a 10 anos, passando para 55% em 2023 e aproximando-se dos 79-81% em 2020-2022, e um total de 97% com prazos iguais ou superiores a 5 anos.

Tanto em Espanha como em Portugal, a proporção de consultores financeiros na atividade de crédito hipotecário continuou a ser maioritária e a aumentar: de 73% em 2020, para 83% em 2021 e 91% em 2022-2023, para atingir 97 % em 2024 (a mesma proporção em Espanha e Portugal).



OP4710453

1
TCLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Na Grécia, cuja carteira de empréstimos foi cedida em 2018 à Sociedade, é gerida pela empresa do Grupo UCI Hellas LMS, uma filial a 100% da UCI SA, acionista único da Sociedade, com uma licença de gestão de ativos concedida pelo Banco da Grécia.

A carteira ativa nos registos da Sociedade situou-se, no final de 2024, em 8.932 milhões de euros, inferior em 617 milhões de euros (-6,4%) do que no final de 2023. Este recuo acentuado é consequência de dois fenómenos diretamente ligados ao ambiente de taxas de juro do exercício: por um lado, a manutenção da atividade comercial em níveis substancialmente inferiores aos registados em 2021 e 2022; por outro lado, um aumento dos reembolsos antecipados de créditos de boa qualidade, alimentado pelas revisões em alta das taxas da carteira, permitidas pela poupança acumulada nos períodos da pandemia.

O declínio da carteira da Espanha em 2024 manteve-se num nível elevado, tal como no exercício anterior: foi de 573 milhões (-6,9%), situando-se a carteira no final do exercício em 7.686 milhões.

A carteira em Portugal, 1.098 milhões de euros, também diminuiu (-2,9%) e a carteira na Grécia, uma vez que não há nova produção, diminuiu -8,6%, para 148 milhões de euros.

3. Margem Bruta

A margem bruta obtida pela Sociedade em 2024 foi de 43,5 milhões de euros, o que representa uma redução acentuada de 29,9 milhões (-41%) dos 73,5 milhões de euros registados em 2023.

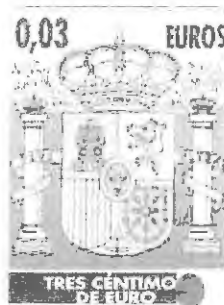
Três componentes explicam esta evolução acentuada: a evolução relativa das taxas de juro dos mercados de capitais e dos mercados retalhistas; a evolução do volume da carteira de crédito; a gestão pela Sociedade da sua carteira de instrumentos de financiamento em 2023.

As taxas de juro dos mercados de capitais e as taxas do mercado hipotecário aumentaram a partir de 2022, mas em amplitudes diferentes. O índice IRPH, que reflete a média das taxas dos diferentes intervenientes no mercado hipotecário espanhol, subiu desde o início de 2022 até junho de 2024 1,7% menos do que a Euribor a 12 meses neste período. Portanto, a taxa credora da carteira de créditos da UCI referenciada a este índice não cresceu tanto quanto o custo do financiamento desta carteira para a UCI, ligado às taxas Euribor. Esta redução da margem tem impacto numa carteira que representou, em 2024, 35% do investimento creditício em Espanha.

Paralelamente, o investimento das taxas de juro, com uma mudança de sinal na diferença entre as taxas Euribor a 3 meses, referência das responsabilidades dos fundos de titularização, e as taxas Euribor a 12 meses, reduz a margem financeira sobre as carteiras referenciadas à Euribor a 12 meses situadas nos fundos de titularização. A variação das taxas Euribor, que se tinha estabilizado em 2023, passou todo o ano de 2024 invertida. Os efeitos negativos destas duas evoluções sobre o IRPH e a variação das taxas foram, em 2024, superiores em aproximadamente 8 milhões de euros em comparação com 2023.

Em 2023, a redução mais rápida da carteira, gerada pelo aumento dos resgates antecipados, conduziu a uma situação de excesso pontual de instrumentos derivados de cobertura em carteira. Esses instrumentos foram cancelados em 2023, com um impacto favorável de 20,0 milhões de euros reconhecidos durante esse exercício. Esta situação pontual não se repetiu em 2024 e explica dois terços da queda de 29,4 milhões na margem bruta.

Independentemente da evolução percentual da margem gerada pela carteira de crédito, a diminuição do saldo médio da mesma implica uma redução da margem financeira. Esta redução foi de aproximadamente 2 milhões de euros em 2024.



OP4710454

/
 11CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Tanto o nível mais reduzido de concessão de novos créditos, como o forte nível de reembolsos antecipados e a ausência em 2024 do exercício de step-up call sobre operações de titularização passadas reduziram as necessidades de liquidez da UCI, que não procedeu à constituição de um novo fundo de titularização em 2024.

Os dois ratings de Investment Grade que a Unión de Créditos Inmobiliario, SA, EFC tem junto das agências de notação Fitch e DBRS permitiram-lhe realizar operações de repo (acordos de recompra), com contrapartes exteriores aos grupos acionistas, utilizando como colaterais títulos garantidos por ativos, suportados por empréstimos desta sociedade, num montante de cerca de 510 milhões de euros no final de 2024.

Em 2025, a Sociedade continuará a sofrer as consequências negativas na sua margem bruta da estrutura dos tipos de juros, embora a inversão da estrutura tenha diminuído gradualmente na segunda metade do exercício, deixando antever um regresso a uma estrutura crescente durante 2025. Da mesma forma, aguardamos a convergência entre as taxas do mercado monetário e o índice IRPH.

No que diz respeito às medidas a tomar, a UCI 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, (portanto, não coincidindo com a definição da nota 38 deste Relatório), ascenderam em 2024 a 47,1 milhões de euros, o que se traduz num decréscimo de 6,1 milhões (-11,2%). A UCI registou em 2023 4,5 milhões de euros de despesas extraordinárias para cobrir em 2023 ou antecipar em 2024 os movimentos ligados à adaptação dos recursos do Grupo num contexto mais desfavorável, em termos de evolução das taxas de juro.

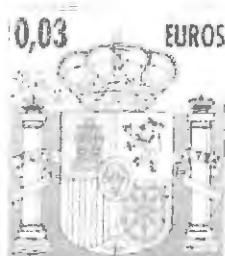
Relativamente a estas previsões, o número de colaboradores da Sociedade terminou 2024 em 545, o que representa uma redução de 46 colaboradores em relação ao final do exercício de 2023.

Apesar da redução das despesas gerais, a forte redução da margem financeira manteve o ratio de eficiência em níveis elevados: em 2024, situou-se em 136%, superior aos 115% de 2023, após o nível de 38,6% alcançado em 2022.

5. Empréstimos não produtivos e Cobertura

O exercício de 2024 foi desenvolvido para a Sociedade em continuidade com os critérios contabilísticos introduzidos em 2020 e 2021 como resultado da entrada em vigor para as Instituições Financeiras de Crédito da Circular 4/2019 do Banco de Espanha.

No que diz respeito à carteira de crédito, o saldo de cobrança duvidosa do Grupo, incluindo créditos de cobrança duvidosa e créditos de cobrança duvidosa subjetiva, foi estabelecido no final de 2024 em 1.109 milhões de euros, (12,4% do saldo total), um decréscimo de 344 milhões de euros em relação aos 1.455 milhões de euros no final de 2023 (15,2% do saldo). A evolução foi divergente de acordo com os três países em que o Grupo opera: aumento em Portugal (+2,2 milhões), representando 0,2% do saldo português, redução de 4,0 milhões na Grécia (-2,4% da carteira grega) e redução de 343 milhões em Espanha, o que representa uma diminuição de -4,1% da carteira espanhola. O saldo devedor da Sociedade tem diminuído mês após mês de forma contínua desde setembro de 2023.



OP4710455

/T

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

A evolução em Espanha pode ser explicada por quatro razões principais. O primeiro elemento, em termos de volume, é a forte diminuição (-215 milhões de euros) da carteira de créditos de cobrança duvidosa por por outros motivos que não o atraso no pagamento. Este facto reflete, por sua vez, duas tendências. Em primeiro lugar, uma evolução natural, uma vez que as operações de pagamento correntes que deram origem em 2023 a uma reestruturação a curto ou longo prazo deixam de ser duvidosas após doze meses. E, em seguida, a diminuição dos créditos de cobrança duvidosa não produtivos para as operações classificadas como de vigilância especial devido a uma reestruturação anterior que deu origem a um ou dois incumprimentos: a evolução favorável das taxas de juro da carteira de taxa variável reduziu este tipo de hipótese em 2024.

Do mesmo modo, o ano de 2024 registou uma redução acentuada da entrada de novos empréstimos na categoria de crédito de cobrança duvidosa. Esta evolução deve-se à conjugação de dois fenómenos, um endógeno e outro exógeno. Em Espanha, a UCI reorganizou as suas equipas e práticas de recuperação, tendo atualizado as suas funções, missões, políticas e prioridades. Estas últimas incluem uma maior ênfase na prevenção do incumprimento de empréstimos com atrasos limitados. A redução destas operações é o reflexo do aparente sucesso destas medidas. Por sua vez, esta redução tem sido facilitada pelo fator exógeno da inflexão na evolução das taxas de juro e do início da sua descida.

Em 2024, o processo normal de redução da carteira de crédito malparado prosseguiu devido a processos de recuperação de garantias hipotecárias, quer amigáveis (dação) quer judiciais (execução hipotecária).

Por último, a UCI vendeu uma parte da sua carteira de crédito em situação irregular em Espanha a investidores institucionais por um montante total de 63 milhões de EUR. Estas cessões representam 49% da redução da carteira de créditos não produtivos em 2024 e 18% da redução total da carteira de créditos de cobrança duvidosa.

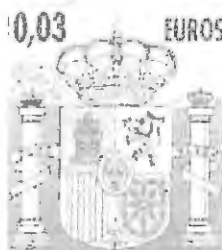
A UCI adaptou a sua gestão a esta evolução com duas componentes principais. Por um lado, afinando a sua política de aceitação de reestruturações, adaptando-a para poder abranger clientes sem antecedentes de incumprimento, cujas dificuldades resultaram essencialmente da evolução adversa das taxas de juro. Por outro lado, reestruturando a rede de agências de cobrança presencial em outubro de 2023, as suas funções, missões, políticas e prioridades.

Em Portugal, a carteira de cobrança duvidosa manteve-se estável de um final de ano para o outro (8,3 milhões de euros), sendo o aumento do saldo de cobrança duvidosa causado pelo aumento de 4,5 milhões de euros para 6,6 milhões de euros do saldo de cobrança duvidosa subjetiva. A redução do saldo de cobrança duvidosa da carteira grega deve-se tanto à redução do saldo de cobrança duvidosa (-1,1 milhões de euros) como à redução do saldo de cobrança duvidosa subjetiva (-2,9 milhões de euros).

A determinação das provisões para perdas com empréstimos foi realizada aplicando o modelo interno, ajustado à IFRS9.

As provisões para perdas com empréstimos para a totalidade da carteira de empréstimos totalizaram 241 milhões de euros no final do exercício de 2024, uma diminuição de 63,7 milhões de euros em relação aos níveis de 2023. Esta evolução reflete a evolução da carteira de créditos de cobrança duvidosa: as provisões para créditos de cobrança duvidosa diminuíram 55,5 milhões de euros, com um ligeiro aumento do rácio de cobertura de 0,8 %. A diferença residual resulta da atualização anual dos parâmetros de provisionamento do modelo interno.

As vendas de ativos executados mantiveram-se fortes pelo quinto ano consecutivo, o que gerou um impacto positivo (5,7 milhões de euros em 2024 após 7,0 milhões de euros em 2023) na conta de resultados do exercício, em resultado dos elevados níveis de provisionamento destes ativos e do bom desempenho do mercado imobiliário.



OP4710456

/u
T

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Em termos globais, o custo do risco para 2024 foi de 42,3 milhões de euros, em comparação com 84,3 milhões de euros em 2023, o que representa uma diminuição significativa. Esta diminuição é tanto mais significativa se se tiver em conta que as cessões de carteiras de cobrança duvidosa em 2024 tiveram um impacto de 20,1 milhões de euros neste valor: sem o impacto desta operação, a diminuição teria sido de 62 milhões de euros.

O rácio de cobertura das exposições de cobrança duvidosa aumentou de 18,5 % para 19,3 %, devido à maior proporção de créditos vencidos há mais de 90 dias na carteira de cobrança duvidosa. A cobertura desta carteira diminuiu ligeiramente de 24,8% para 23,5%: os créditos cedidos aos investidores incluem os créditos em situação de incumprimento mais antigos, que, como tal, tendem logicamente a gerar uma cobertura superior à média.

Os imóveis temporários da Sociedade, classificados como ativos disponíveis para venda, atingem um valor contabilístico líquido de 112,7 milhões de euros no final de 2024, o que representa uma diminuição de 25 % em relação aos 150,5 milhões de euros no final de 2023. Esta diminuição reflete os bons resultados da venda de imóveis executados.

O saldo líquido dos bens transitórios em Portugal continua a diminuir para níveis mínimos, com um stock de 0,5 milhões de euros. Na Grécia, a carteira de imóveis transitórios também se manteve em níveis muito baixos: 1,4 milhões de euros.

Em 2024, a UCI prevê manter a estratégia de recuperação responsável, atenta às dificuldades temporárias dos clientes recentemente afetados por alterações nas taxas de juro, compatível com um foco claro na redução dos ativos em incumprimento, e consolidar os bons resultados em volume e impacto económico da atividade de comercialização de imóveis. A UCI está confiante que a inflexão na evolução das taxas de juro vai manter a redução da pressão sobre os clientes mais frágeis da sua carteira de taxa variável.

6. Resultado

A Sociedade reconheceu um resultado negativo após impostos de 64,9 milhões de euros em 2024, após perdas de 69,8 milhões de euros em 2023. Antes de impostos, a redução das perdas foi superior: de 75,4 milhões de euros para 57,3 milhões de euros.

A redução das receitas brutas em 29,9 milhões de euros, consequência direta da conjuntura das taxas de juro e do impacto pontual da reestruturação de uma parte do financiamento do passivo em 2023, é mais do que compensada pela diminuição das despesas gerais em 5,5 milhões de euros e pela forte redução da taxa de risco em 42 milhões de euros.

Esta evolução foi combinada com a manutenção de um nível elevado de provisões para créditos de cobrança duvidosa em comparação com os anos anteriores.

7. Riscos e Incertezas

Em relação aos principais riscos e incertezas, podemos destacar o seguinte:

- *Risco de crédito:* devido à natureza do negócio de retalho da Sociedade e à grande dispersão derivada do mesmo, os riscos decorrentes do saldo credor e da carteira imobiliária não apresentam concentrações significativas em relação ao nível dos fundos próprios do Grupo.
- *Risco de mercado:* a UCI 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.



CLASSE 8.^a



OP4710457

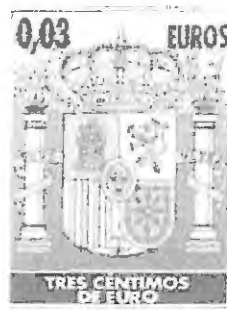
✓
π

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

- pode pressionar os orçamentos de alguns dos clientes da UCI, 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 do Grupo de empréstimos em fase avançada de amortização, com a consequente redução do impacto da subida das taxas de juro. O movimento de inflexão iniciado em outubro de 2023 sobre as taxas de juro monetárias deverá reduzir as tensões sobre os clientes pertencentes ao resto da carteira de taxa variável.
- *Risco operacional:* Em 2024, não se registaram incidentes de risco operacional com impacto significativo. No âmbito da gestão dos fundos próprios da Sociedade, o risco operacional em 2024 ascendia a 6,5 mil milhões de euros. O valor equivalente foi de 12,5 milhões de euros em 2023.
- *Risco de contencioso:* durante o ano de 2024, a UCI continuou a gerir processos judiciais de pedidos de anulação de cláusulas, sendo os motivos mais relevantes as despesas de formalização, a comissão de abertura e a referência IRPH para o cálculo dos juros aplicáveis ao empréstimo. Em relação ao primeiro motivo (os custos de formalização), em junho de 2024, o ST proferiu uma sentença sobre a prescrição da ação de restituição dos custos de formalização do empréstimo, estabelecendo que o «dies a quo» para determinar a prescrição da ação de restituição começa no momento em que é proferida uma sentença definitiva que declara a nulidade da cláusula, exceto quando a Entidade puder demonstrar que o cliente tinha conhecimento da possível nulidade anteriormente, o que permite avaliar, para cada caso, se existe ou não a possibilidade de alegar a prescrição com base nas informações de que dispomos sobre o possível conhecimento do cliente no caso concreto. No que diz respeito à questão da comissão de abertura, não houve alterações em relação a 2023. Mais concretamente, em maio de 2023, o Supremo Tribunal decidiu que a comissão de abertura não faz parte do preço do contrato e, por conseguinte, deve ser analisada a sua transparência e abusividade, embora tenha reconhecido a validade da cláusula, desde que tenha sido informada de forma transparente e não seja desproporcionada. Sobre a questão relacionada com o índice de referência IRPH, em dezembro de 2024, o TJUE proferiu uma sentença (após uma questão prejudicial apresentada pelo JPI n.º 8 de San Sebastián) na qual volta a apoiar a validade do índice, embora esclareça os requisitos de informação que a cláusula deve cumprir para superar o controlo de transparência, bem como aqueles que devem ser tidos em conta para superar o controlo de abusividade. Este acórdão não invalida nem contradiz, em essência, a doutrina do ST, que deverá pronunciar-se novamente para adaptar ou esclarecer o seu último parecer.
- Durante o exercício financeiro de 2024, o **período médio de pagamento** aos fornecedores UCI foi de 3 dias. Tendo em conta as atividades do Grupo, não existem questões ambientais significativas.

Não foram **registados investimentos em investigação e desenvolvimento** durante o exercício, embora o Grupo continue a desenvolver sistemas informáticos no contexto de planos de inovação que, por razões de prudência, foram registados nas despesas gerais.

Não foram registadas **aquisições de ações próprias** durante o exercício de 2024.



OP4710458

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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 viu 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. A Sociedade viu o seu nível de P2R aumentar para 1,75% em 1 de janeiro de 2023, na sequência da comunicação do regulador recebida em dezembro de 2022. O regulador informou em dezembro de 2023 da revisão em alta do P2R para 2%, bem como do aumento do requisito P2G a partir de 1 de janeiro de 2024. Os requisitos não foram alterados pelo regulador a partir de 1 de janeiro de 2025.

No final de 2024, a Sociedade cumpriu os requisitos a que está sujeita: com um rácio de solvabilidade de 16,29%, que ultrapassa o mínimo em 97,7 milhões de euros e em 2,29% o rácio do final do ano anterior.

Os fundos próprios de nível 1 ascendiam a 532 milhões no final de 2024, ou seja, 12,48% dos ativos ponderados pelo risco da Sociedade, 41,9 milhões ou 0,98% dos ativos acima dos requisitos mínimos, e os fundos próprios ordinários de nível 1 apresentavam um excedente de 121,9 milhões, ou seja, 2,86% dos ativos ponderados.

Além disso, a Sociedade dispunha de 163 milhões de euros de fundos próprios de nível 2, ou seja, 3,81% dos ativos ponderados.

Além disso, a Sociedade dispunha de 163 milhões de euros de fundos próprios de nível 2, ou seja, 3,81% dos ativos ponderados.

Os níveis de solvência da Sociedade, dezenas de milhões de euros superiores aos requisitos mínimos, são uma consequência direta do montante e da rapidez do apoio dos acionistas da UCI, SA. Durante o exercício de 2024, a UCI, SA contribuiu com 30 milhões de euros para o aumento de capital da Sociedade. Esta contribuição foi, por sua vez, possibilitada pelo apoio dos acionistas da UCI, SA, o que reflete implicitamente o compromisso dos grupos de acionistas da UCI, SA com a solvência do Grupo UCI e da sua principal empresa, a Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC.

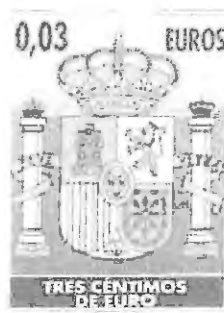
9. Evolução prevista da Sociedade

Al início de la presente década, 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 UCI ultrapassou esta situação: em 2022, manteve o aumento constante da sua atividade e a diminuição do seu saldo de cobrança duvidosa. E, ao longo da década, a receção pelos mercados das operações de fundos de titularização, originadas a partir de créditos cedidos pela Sociedade, continuou a ser objeto de grande aceitação. No plano qualitativo, a capacidade de adaptação da UCI ao novo ambiente foi reforçada com a atribuição da certificação Great Place to Work em 2020 e respetiva confirmação de 2021 a 2024.

No entanto, as pressões inflacionistas condicionaram o contexto económico em que a UCI opera a partir do final de 2022, afetando as taxas de juro e os orçamentos dos seus clientes, com a maior expressão deste impacto durante 2023, ano em que se verificou uma redução da atividade comercial e um aumento da carteira de ativos não produtivos. Desde então, a descida das taxas de inflação e a inflexão dos níveis das taxas de juro desde o final de 2023 aliviaram estas pressões. Em 2024, assistiu-se a uma retoma do crescimento da concessão de novos empréstimos e a resultados encorajadores na redução do saldo da carteira de créditos de cobrança duvidosa, na sequência da reestruturação e redefinição das prioridades da rede de recuperação.



CLASSE 8.ª



OP4710459

Handwritten signature and initials in blue ink.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

A UCI vai continuar a gerir com prudência a sua atividade, mantendo um modelo de gestão sustentável e responsável, centrado na satisfação das necessidades reais dos seus clientes e na qualidade e transparência de todos os processos. Do lado do produto, a UCI vai manter o ênfase na rentabilidade da atividade de concessão de crédito em comparação com a procura de maiores volumes. A evolução das taxas de juro em 2024 deve confirmar em 2025 o aumento dos novos empréstimos em condições de rentabilidade.

Para além do crédito hipotecário a particulares, a prioridade passa a ser o desenvolvimento de soluções financeiras para a reabilitação e a melhoria da eficiência energética das habitações individuais e das associações de proprietários, em consonância com as prioridades da UE e de Espanha na sua agenda 2030, compatibilizando tudo isto com uma gestão adequada dos spreads, e continuando a desenvolver a autonomia no refinanciamento.

Na gestão da carteira, a satisfação dos clientes, o cross-selling, a eficiência na recuperação responsável das operações em incumprimento ou com dificuldades em cumprir o pagamento dos créditos, compatíveis com uma aposta clara na redução dos créditos de cobrança duvidosa, no desinvestimento rentável dos ativos executados e no controlo dos custos, continuarão a ser prioridades.

A UCI mantém a sua estratégia de financiamento sustentável para particulares e associações de proprietários no setor imobiliário na Península Ibérica. Em 2023, a materialização desta prioridade foi a criação do fundo RMBS Green Prado XI, a primeira operação a cumprir os critérios EU STS e os do Green Bond Framework da Sustainalytics, com o apoio do BEI Group e do Instituto de Crédito Oficial (ICO) em 75% das obrigações sénior emitidas. Em 2024, a Sustainable Fitch melhorou a notação ESG da UCI para 2, confirmando a estratégia e os esforços recentemente desenvolvidos neste domínio.

A política de refinanciamento da UCI em 2025 segue as necessidades geradas pelos novos volumes de concessão de empréstimos, num ambiente em que o ritmo de amortização dos empréstimos acelerou. A UCI vai manter a possibilidade de refinanciamento nos mercados através da contribuição de empréstimos da sua carteira para fundos de titularização emitidos com a garantia dessas garantias, bem como através de outras fontes de financiamento compatíveis com a Instituição Financeira de Crédito e acessíveis através das duas notações "Investment Grade" obtidas em 2018 e 2019 com as agências Mornigstar DBRS e Fitch Ratings respetivamente, e regularmente confirmada e aumentada no início de 2025 no caso da Fitch Ratings.

10. Declaração de Informação não financeira

De acordo com o disposto no artigo 262 da Lei de Sociedades de Capital, a UCI, EFC, sendo uma filial de um grupo, está isenta de apresentar a Declaração de Informação Não Financeira, uma vez que toda a informação requerida está incluída no relatório de gestão consolidado da sociedade mãe, a UCI, S.A., que apresenta as contas consolidadas e o relatório de gestão no Registo Comercial de Madrid.



CLASSE 8.ª



OP5099431

Handwritten signature and initials in blue ink.

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 2024, 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 2024, 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 2024 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 2025

[Assinatura ilegível]

D. Matías Pedro Rodríguez Inciarte
Presidente do Conselho de Administração

[Assinatura ilegível]

D. Michel Falvert
Administrador

[Assinatura ilegível]

D. Jean François Georges Marie Deullin
Administrador independente

[Assinatura ilegível]

D. Eric Henri Klesta
Administrador

[Assinatura ilegível]

D. Eduardo Suarez Álvarez-Novoa
Administrador independente



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 2024, 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 2024, foram elaboradas em papel selado pelo Governo, numeradas consecutivamente e impressas numa só face, com os números 0P4854848 a 0P4854857, 0P4710356 a 0P4710459, tendo as assinaturas dos membros do Conselho de Administração sido apostas na folha de papel selado do Estado com o número 0P5099431.

Madrid, 28 de março de 2025

[Assinatura ilegível]

Ass. Eduardo Cortina Romero

Secretário do Conselho de Administração



Eu, **Luís Tirapicos Nunes, Advogado, CERTIFICO**, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 38º do Decreto – Lei nº 76-A/2006, de 29 de Março e da Portaria nº 657-B/2006 de 29 de Junho, certifico que nesta data, perante mim, compareceu Tiago Manuel Mesquita Tavares, Jurista-Tradutor, com residência profissional 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, está em conformidade com o original e corresponde à tradução fiel para português do documento em espanhol, cujo original também se anexa, correspondente às Contas Anuais e Relatório de Gestão de 2024, da sociedade Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal).

Nestes termos, emito o presente certificado de exatidão de tradução, tradução essa pela qual me declarou assumir inteira e completa responsabilidade, o qual vai assinado pelo referido tradutor e por mim, e que será anexado à cópia do original e respetiva tradução.

Lisboa, 18 de julho de 2025

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.oo.pt

Nº de Cédula - 21127L

TRUSTATION, LDA
TRADUÇÃO E SERVIÇOS JURÍDICOS

Av. Ressano Garcia 4 - 1.º andar

1070-237 Lisboa

M: (+351) 917981828 - T: (+351) 216093919

geral@trustation.pt

NIF: 513891110

O Tradutor



ORDEM DOS ADVOGADOS

REGISTO ONLINE DOS ACTOS DOS ADVOGADOS

Artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29-03

Portaria n.º 657-B/2006, de 29-06

Dr.(a) Luis Tirapicos Nunes

CÉDULA PROFISSIONAL: 21127L

IDENTIFICAÇÃO DA NATUREZA E ESPÉCIE DO ACTO

Tradução e certificação de tradução de documentos

IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

UCI - Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. - Sucursal em Portugal

NIPC nº. 980178258

OBSERVAÇÕES

Tradução e certificação de tradução de Contas Anuais e Relatório de Gestão.

EXECUTADO A: 2025-07-18 12:56

REGISTADO A: 2025-07-18 13:20

COM O Nº: 21127L/1686

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>
usando o código 50652656-730260

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 Amaltea 32, 28045 de Madrid, 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 Amaltea 32, 28045 de Madrid y CIF A-39025515.

CERTIFICA

Que en el Libro de Actas de la Sociedad consta la correspondiente al Acta de Decisiones del Accionista Único de fecha 19 de Junio de 2025, 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. Pedro Manuel Megre Monteiro de Amaral, cuyo nombre y firma, constan, asimismo, en el citado Acta. Se adoptaron las siguientes Decisiones del Accionista Único por unanimidad:

Primera.- Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales -comprensivas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el estado de Flujos de Efectivo y la memoria-, y del informe de gestión correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024, 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.

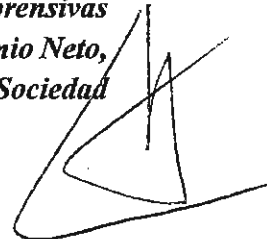
Segunda.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2024.

Tercera.- Delegación de facultades para la formalización, ejecución e inscripción de las decisiones adoptadas por el Accionista Único.

Cuarta.- Redacción, lectura y aprobación, si procede, del Acta de la reunión

Y dentro de las Decisiones adoptadas, se certifican, literalmente las decisiones que a continuación se transcriben literalmente:

“ PRIMERA- 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





correspondientes al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2024, así como de la gestión del Consejo de Administración de la Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Crédito en el indicado período.

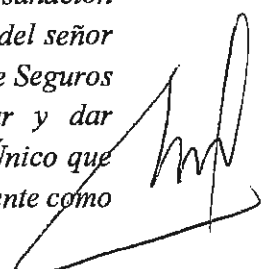
- A. *El accionista único, tras su examen, decide aprobar las cuentas anuales de la Sociedad (compuestas por Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos, el Estado de Cambios del Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria), correspondientes al ejercicio 2024, iniciado el 1 de enero de 2024 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 2024.*

SEGUNDA.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2024

Tras su examen, aprobar la aplicación de resultado de la Sociedad, correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024, propuesta por el Consejo de Administración de la Sociedad, que asciende a - 64.862.174,43 millones de euros de pérdidas destinado a resultados negativos de ejercicios anteriores.

TERCERA.- Delegación de facultades para la formalización, ejecución e inscripción de las decisiones adoptadas por el Accionista Único.

Autorizar y facultar al Presidente del Consejo de Administración, Don Matías Pedro Rodríguez Inciarte, y al Secretario del Consejo de Administración, Don Eduardo-Isidro Cortina Romero, 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.

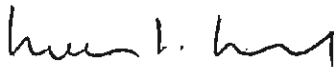
CUARTA- Redacción, lectura y aprobación, si procede del Acta de la reunión.

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.

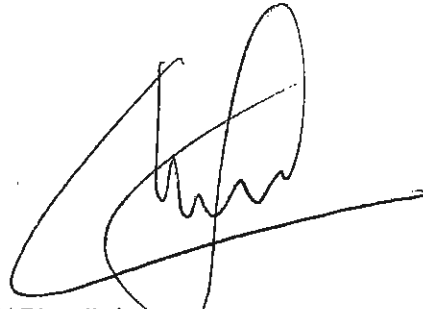
Y para que así conste, expido y firmo la presente CERTIFICACIÓN a los efectos oportunos en Madrid, a 19 de Junio de 2025

Vº. Bº. EL PRESIDENTE DEL CONSEJO

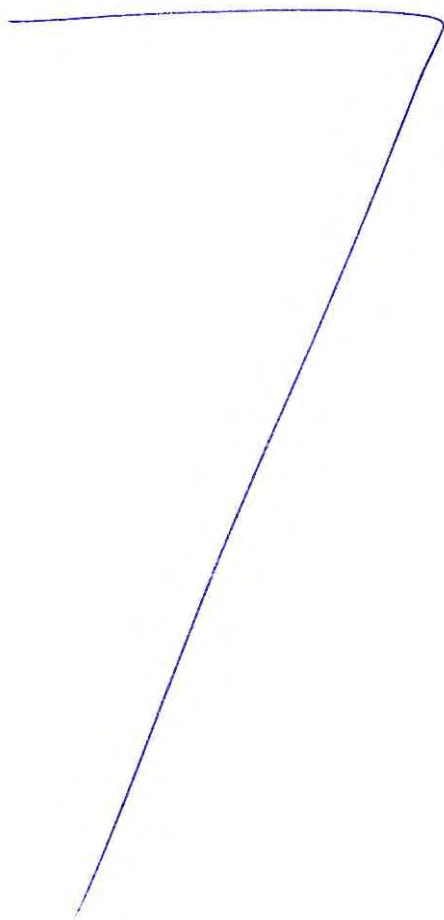
SECRETARIO DEL CONSEJO



D. MATIAS RODRIGUEZ INCIARTE



D. EDUARDO ISIDRO CORTINA ROMERO



Eduardo Isidro Cortina Romero, de nacionalidade espanhola, maior, casado, advogado, nascido em 14 de maio de 1959, com domicílio profissional em Madrid, Calle Amaltea 32, 28045 de Madrid, 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 Amaltea 32, 28045 de 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 2025, 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 Sr. Pedro Manuel Megre Monteiro Do Amaral, 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 2024, 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 2024.

Terceiro. - Delegação de poderes para formalização, execução e registo das decisões adotadas pelo Acionista Único.

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

[Assinatura ilegível]



correspondente ao exercício que se encerrou a 31 de dezembro de 2024, bem como a gestão do Conselho de Administração da Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Crédito 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 2024, que se iniciou em 1 de janeiro de 2024 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 respectivas 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 2024.*

II. - Análise e aprovação, se for o caso, da proposta de aplicação do resultado correspondente ao exercício de 2024

Após análise, aprovar a aplicação dos resultados da Sociedade, correspondentes ao exercício que se encerrou a 31 de dezembro de 2024, proposto pelo Conselho de Administração da Sociedade, que ascende a - 64.862.174,43 milhões 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 Matías Pedro Rodríguez Inciarte e ao Secretário do Conselho de Administração, Senhor Eduardo Isidro Cortina Romero, para que, conforme necessário, qualquer um deles, indistintamente, possa proceder ao depósito a que se refere o artigo 279.º do texto consolidado da Lei das Sociedades por Ações; dar publicidade às decisões adotadas pela Acionista Única que exijam essa formalidade ou devam ser registadas nos Registros Públicos; solicitar e obter, junto das 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

[Assinatura ilegível]

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.

E para que assim conste, emito e assino a presente CERTIFICAÇÃO para os devidos efeitos em Madrid, a 19 de Junho de 2025

O PRESIDENTE DO CONSELHO

SECRETÁRIO DO CONSELHO

[Assinatura ilegível]

[Assinatura ilegível]

MATIAS RODRIGUEZ INCIARTE

EDUARDO ISIDRO CORTINA ROMERO

7



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, está em conformidade com o original e corresponde à tradução fiel para português do documento em espanhol, cujo original também se anexa, correspondente à Certificação Legal de Contas, relativa ao exercício de 2024, da sociedade Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito (Sociedad Unipersonal).

Nestes termos, emito o presente certificado de exatidão de tradução, tradução essa pela qual me declarou assumir inteira e completa responsabilidade, o qual vai assinado pelo referido tradutor e por mim, e que será anexado à cópia do original e respetiva tradução.

Lisboa, 18 de julho de 2025

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

TRUSTLATION, LDA
TRADUÇÃO E SERVIÇOS JURÍDICOS
Av. Ressano Garcia 4 - 1.º andar

1070-237 Lisboa

M: (+351) 917981826 - T: (+351) 216093919

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.º 657-B/2006, de 29-06

Dr.(a) Luis Tirapicos Nunes

CÉDULA PROFISSIONAL: 21127L

IDENTIFICAÇÃO DA NATUREZA E ESPÉCIE DO ACTO

Tradução e certificação de tradução de documentos

IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

UCI - Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. - Sucursal em Portugal

NIPC nº. 980178258

OBSERVAÇÕES

Tradução e certificação de tradução de um documento referente à Certificação Legal de Contas.

EXECUTADO A: 2025-07-18 12:56

REGISTADO A: 2025-07-18 13:27

COM O Nº: 21127L/1687

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>
usando o código 50652799-256808