

UCI



Relatório e Contas

2025



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

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



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

Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2025

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales



h

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 2025, 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 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 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, en relación con las principales carteras de créditos, 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 2025 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 2025.

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 el modelo interno 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 del modelo 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 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- 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 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión mixta de auditoría y riesgos

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión mixta de auditoría y riesgos de la Sociedad de fecha 28 de mayo de 2026.



Periodo de contratación

El Accionista Único en su acuerdo de 2 de octubre de 2024 nos nombró como auditores por un período 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.

ROAC nº S0231



Álvaro Fernández Fernández

ROAC nº 22.876

28 de mayo de 2026



GRANT THORNTON, S.L.

2026 Núm. 01/26/04393

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



CLASE 8.ª



0P8559002

✓

**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 2025

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)
Balance al 31 de diciembre de 2025
(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.ª



OP8559003

2

ACTIVO	Nota	2025	2024 (*)	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	2025	2024 (*)
Efectivo, saldos en efectivo en bancos centrales y otros depósitos a la vista	16	42.815	47.379	Pasivos financieros mantenidos para negociar	24	4.303	11.311
Efectivo		42.815	47.379	Derivados		4.303	11.311
Otros depósitos a la vista		-	-	Posiciones corras		-	-
Depósitos		-	-	Depósitos		-	-
Activos financieros mantenidos para negociar		-	-	Pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados	23	8.429.258	8.915.503
Derivados de negociación		-	-	Depósitos		8.404.528	8.886.397
Instrumentos de patrimonio		-	-	Valores representativos de deuda emitidos		6.890.108	6.792.896
Valores representativos de deuda		-	-	Otros pasivos financieros		1.514.420	2.083.501
Préstamos y anticipos		-	-	Pasivos financieros a coste amortizado		-	-
Depósitos		-	-	Depósitos		-	-
Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados	24	59.179	107.285	Bancos centrales		-	-
Instrumentos de patrimonio		-	-	Entidades de crédito		-	-
Valores representativos de deuda		-	-	Clientes		-	-
Préstamos y anticipos a la clientela		-	-	Valores representativos de deuda		-	-
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados		-	-	Otros pasivos financieros	23	24.730	29.106
Instrumentos de patrimonio		-	-	Derivados - contabilidad de coberturas	25	16.175	74.428
Valores representativos de deuda		-	-	Provisiones	26	28.613	23.740
Préstamos y anticipos		-	-	Pensiones y otras obligaciones de prestaciones definidas post-empleo		1.301	-
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global:		-	-	Otras retribuciones a los empleados a largo plazo		-	-
Instrumentos de patrimonio		-	-	Cuestiones procesales y litigios por impuestos pendientes		-	-
Valores representativos de deuda		-	-	Compromisos y garantías concedidos		-	-
Préstamos y anticipos a la clientela		-	-	Restantes provisiones		27.312	23.740
Activos financieros a coste amortizado	17	8.627.855	8.131.589	Pasivos por impuestos	21	49.822	43.024
Valores representativos de deuda		161.277	40.048	Pasivos por impuestos corrientes		530	1.504
Entidades de Crédito		261.045	248.656	Pasivos por impuestos diferidos		48.692	41.520
Préstamos y anticipos a la clientela		8.205.333	8.843.285	Otros pasivos	22	21.174	21.238
Derivados de cobertura	25	175.085	173.885	Pasivos incluidos en grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta		-	-
Cambios del valor razonable de los elementos cubiertos de una cartera con cobertura del riesgo de tipo de interés		-	-	TOTAL PASIVO		8.548.145	9.089.641
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas		-	-	PATRIMONIO NETO	29	570.444	642.808
Activos tangibles	19	149.740	155.024	Fondos propios		89.320	88.320
Immovilizado Material		19.057	20.538	Capital		89.320	89.320
Inversiones inmobiliarias		130.683	134.485	Prima de emisión		440.960	440.960
De las cuales: Cedido en arrendamiento operativo		-	-	Instrumentos de patrimonio emitidos distintos del capital		-	-
Activos intangibles	20	4.484	4.577	Otros elementos de patrimonio neto		-	-
Fondo de comercio		-	-	Ganancias acumuladas		-	-
Otro activo intangible		-	-	Reservas		-	-
Activos por impuestos	21	50.755	59.488	Resultado del ejercicio		112.528	177.390
Activos por impuestos corrientes		121	25	Menos: Dividendos a cuenta		(72.364)	(64.852)
Activos por impuestos diferidos		50.634	59.470	Otro resultado global acumulado		-	-
Otros activos	22	30.307	37.210	Elementos que no se reclasificarán en resultados		113.614	96.879
Contratos de seguros vinculados a pensiones		-	-	Elementos que pueden reclasificarse en resultados		-	-
Existencias		-	-	Cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero		113.614	96.879
Otros activos		30.307	37.210	Conversiones de divisas		-	-
Activos no corrientes en venta	18	93.183	112.574	Derivados de cobertura		-	-
TOTAL ACTIVO		9.233.203	9.829.328	Reserva de Cobertura de flujos de efectivo	28	113.614	96.879
PRO MEMORIA: EXPOSICIONES FUERA DE BALANCE	32	105.834	47.845	Cambios del valor razonable de los instrumentos de deuda valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global		-	-
Compromisos de préstamo concedidos		105.689	45.710	TOTAL PATRIMONIO NETO		684.088	739.687
Garantías financieras concedidas		-	-	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		9.233.203	9.829.328
Otros compromisos concedidos		-	-			-	-
Otros activos		145	1.935			-	-

Las Notas 1 a 38 descritas en la Memoria adjunta, forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025.
(*) Se presentan única y exclusivamente a efectos comparativos



CLASE 8.ª



OP8559004

✓
T

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 2025
(Expresada en miles de euros)

	Nota	2025	2024 (*)
Ingresos por intereses	33	435.112	594.730
Activos financieros		433.317	591.314
Otros activos		1.795	3.416
(Gastos por intereses)	34	(378.095)	(554.127)
MARGEN DE INTERESES		57.017	40.603
Ingresos por dividendos		-	-
Ingresos por comisiones	35	9.811	9.008
(Gastos por comisiones)	36	(8.981)	(11.194)
Ganancias o (-) pérdidas al dar de baja en cuentas activos y pasivos financieros no valorados a valor razonable con cambios en resultados, netas		39	-
Ganancias o (-) pérdidas por activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, netas	25	-	-
Ganancias o (-) pérdidas por activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados, netas		(177)	(220)
Ganancias o (-) pérdidas resultantes de la contabilidad de coberturas, netas		80	416
Otros ingresos de explotación		4.507	4.929
Otros gastos de explotación		(1.310)	-
MARGEN BRUTO		60.986	43.542
Gastos de administración		(78.886)	(77.801)
Gastos de Personal	37	(32.794)	(31.834)
Otros gastos generales de administración	38	(46.092)	(45.767)
Amortización	19, 20	(4.940)	(5.054)
(Provisiones) o reversión de provisiones	26	(13.944)	(11.447)
(Deterioro) del valor o reversión del deterioro del valor de activos financieros no valorados a valor razonable con cambios en resultados	17	(41.985)	(11.918)
Activos financieros a coste amortizado		(41.985)	(11.918)
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN		(78.769)	(62.478)
(Deterioro) del valor o reversión del deterioro del valor de activos no financieros	19	1.798	1.953
Activos tangibles		-	-
Inversiones inmobiliarias		1.798	1.953
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	14.576	3.183
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(62.395)	(57.342)
(Gastos) o ingresos por impuestos sobre las ganancias de los resultados de las actividades continuadas	31	(9.969)	(7.520)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE EN OPERACIONES CONTINUADAS		(72.364)	(64.862)
Ganancias (pérdidas) después de impuestos procedentes de actividades interrumpidas		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(72.364)	(64.862)

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 2025.

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



CLASE 8.ª



OP8559005

✓
VI

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 2025
(Expresado en miles de euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	2025	2024 (*)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(72.364)	(64.862)
OTRO RESULTADO GLOBAL	16.735	(52.659)
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	16.735	(52.659)
Cobertura de inversiones netas en negocios en el extranjero (porción efectiva)	-	-
Conversión de divisas	-	-
Coberturas de flujos de efectivo (porción efectiva)	(23.907)	(75.227)
<i>Ganancias (pérdidas) de valor contabilizadas en el patrimonio neto</i>	55.622	16.848
<i>Transferido a resultados</i>	(31.715)	(92.075)
<i>Transferido al importe en libros inicial de los elementos cubiertos</i>	-	-
<i>Otras reclasificaciones</i>	-	-
Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado global	-	-
<i>Ganancias (pérdidas) de valor contabilizadas en el patrimonio neto</i>	-	-
<i>Transferido a resultados</i>	-	-
<i>Otras reclasificaciones</i>	-	-
Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta	-	-
Impuesto sobre las ganancias relativo a los elementos que pueden reclasificarse en resultados	7.172	22.568
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(55.629)	(117.521)

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 2025.

(*) 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 2025
(Expresado en miles de euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	FONDOS PROPIOS						Otro resultado global acumulado	TOTAL PATRIMONIO NETO
	Capital / Fondo de dotación	Prima de emisión	Reservas	Otros instrumentos de capital	Menos: Valores propios	Resultado del ejercicio	Menos: dividendos a cuenta	Total Fondos Propios
1. Saldo final al (31/12/2024)*	89.320	440.960	177.390	-	-	(64.862)	-	642.808
Efectos de la corrección de errores	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de los cambios en las políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Saldo Inicial ajustado	89.320	440.960	177.390	-	-	(64.862)	-	642.808
3. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(72.364)	-	(72.364)
4. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(64.862)	-	-	64.862	-	-
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	-	-	(64.862)	-	-	64.862	-	-
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 (31/12/2025)	89.320	440.960	112.528	-	-	(72.364)	-	570.444
								113.814
								684.058



CLASE 8.^a



OP8559006

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 2025

(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 (31/12/2023) *	86.634	414.746	247.214	-	-	(69.824)	-	677.870	827.208
Efectos de la corrección de errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de los cambios en las políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Saldo Inicial ajustado	86.634	414.746	247.214	-	-	(69.824)	-	677.870	827.208
3. Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(64.862)	-	(64.862)	(117.621)
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	739.687

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 2025.

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



CLASE 8.ª



OP3559007



CLASE 8.ª



OP8559008

✓

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 2025
(Expresado en miles de euros)

	2025	2024(*)
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(64.709)	(119.092)
Resultado del ejercicio	(72.364)	(64.862)
Ajustes al resultado	(41.135)	(1.206)
Amortización	4.940	5.054
Otros ajustes	(46.075)	(6.260)
Aumento/disminución neta de los activos de explotación	568.470	460.166
Cartera de negociación	-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	49.191	-
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global	-	-
Activos financieros a coste amortizado	513.563	439.182
Otros activos	5.716	20.984
Aumento/disminución neta de los pasivos de explotación	(518.418)	(513.190)
Cartera de negociación	(7.008)	-
Pasivos financieros a coste amortizado	(516.164)	(512.027)
Otros pasivos de explotación	4.756	(1.163)
Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	(1.264)	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	60.145	68.306
Pagos	(2.835)	(2.924)
Activos materiales	(2.683)	(1.100)
Activos intangibles	(152)	(1.824)
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	-	-
Cobros	62.980	71.230
Activos materiales	-	-
Activos intangibles	-	-
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	62.980	71.230
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)	(4.564)	(9.574)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	47.379	56.953
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	42.815	47.379
PRO-MEMORIA:	-	-
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	-	-
Caja	-	-
Saldos equivalentes al efectivo en bancos centrales	-	-
Otros depósitos a la vista	42.815	47.379
Total efectivo y equivalentes al final del periodo	42.815	47.379

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 2025.

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



CLASE 8.ª



0P8559009

✓

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2024, así como los correspondientes informes de gestión y de auditoría que fueron aprobados por la Junta General de Accionistas de fecha 19 de junio de 2025, se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo UCI del ejercicio 2025 está previsto que sean formuladas el 25 de marzo de 2026 por sus administradores.

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

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

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



CLASE 8.ª



OP8559010

✓

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025 han sido formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 25 de marzo de 2026. Las cuentas anuales individuales de Unión de Créditos Inmobiliarios S.A., E.F.C. correspondientes al ejercicio 2025 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 2026. No obstante, el Consejo de Administración entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2024 fueron formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 25 de marzo de 2025, fueron aprobadas por decisión del Accionista Único durante el día 19 de junio de 2025.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2025 han sido formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 25 de marzo de 2026. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2025 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 2026. 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 2024 fueron formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 25 de marzo de 2025, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas, celebrada durante el día 19 de junio de 2025.

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



0P8559011

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025 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 2025 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 2025, 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 2025:

Circular 1/2025, de 19 de diciembre, del Banco de España, por la que se modifican la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros, y la Circular 1/2013, de 24 de mayo, sobre la Central de Información de Riesgos, entrará en vigor progresivamente en 2026, si bien se estima que no tendrá impactos significativos.

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.

Durante el ejercicio 2026 no está prevista la entrada en vigor de normativa relevante que impacte en el marco de información financiera de la sociedad.

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 2025.



CLASE 8.ª



0P8559012

✓
11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

2.2 Gestión e impactos del entorno macroeconómico

En 2025, la gestión de la compañía se desarrolló en un entorno macroeconómico caracterizado por la progresiva normalización de la inflación y por una política monetaria menos restrictiva en la zona euro. Durante el ejercicio, el proceso de desinflación continuó avanzando y el Índice de precios al consumo se mantuvo en niveles cercanos al objetivo del 2 % fijado por el Banco Central Europeo, contribuyendo a una mayor estabilidad de las expectativas económicas y financieras.

En este contexto, el Banco Central Europeo inició previamente un ciclo de relajación monetaria y, a lo largo de 2025, mantuvo los tipos de interés en niveles significativamente inferiores a los máximos alcanzados en ejercicios anteriores, situándose en torno al 2 %, tras las bajadas iniciadas en 2024. Esta evolución favoreció una mejora gradual de las condiciones de financiación y contribuyó a la moderación del Euríbor, reflejando la expectativa del mercado de una política monetaria más neutral a medio plazo.

No obstante, el ejercicio siguió marcado por un escenario internacional incierto, condicionado por las tensiones geopolíticas derivadas del conflicto en Ucrania, la situación en Oriente Medio y la persistencia de riesgos asociados al comercio internacional y a la evolución de las principales economías globales. Asimismo, la volatilidad de determinados mercados financieros y la evolución de los costes energéticos continuaron siendo factores relevantes para la actividad empresarial.

Al cierre del ejercicio 2025, la economía de la zona euro mostró un crecimiento moderado y una inflación próxima al objetivo del Banco Central Europeo, lo que permitió cierta estabilidad en las condiciones macroeconómicas, si bien la compañía continuó gestionando su actividad bajo un enfoque prudente ante la persistencia de incertidumbres económicas y geopolíticas.

Como consecuencia de la escalada de la tensión geopolítica en la región de Oriente Medio, que ha afectado de forma significativa a determinadas infraestructuras relacionadas con el suministro de crudo y gas en países del Golfo Pérsico y a su logística en general, principalmente al transporte marítimo por el estrecho de Ormuz, a partir del día 28 de febrero de 2026 se ha producido un incremento significativo de los precios internacionales del crudo, sus productos derivados y gas natural, alcanzando en determinados momentos niveles superiores a 100 USD/barril para el crudo Brent, y variaciones aún más significativas de algunos de sus productos por su más acusada escasez.

La Sociedad se encuentra monitorizando de forma continua la evolución de estos acontecimientos y evaluando el posible impacto sobre sus actividades y necesidades de liquidez durante el ejercicio 2026. A la fecha, estos acontecimientos no implican ajustes relevantes en las presentes cuentas anuales.

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., 11s., 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)



CLASE 8.ª



OP8559013

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

- Las pérdidas por deterioro de los activos no corrientes en venta e inversiones inmobiliarias (Notas 11q., 11s., 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 2025, 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 2025.

4. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS DE LA SOCIEDAD

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025 obtenido por la Sociedad, que su Consejo de Administración propondrá al Accionista Único para su aprobación, así como la aplicación del resultado del ejercicio 2024 aprobada por el Accionista Único, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Beneficios netos del ejercicio	(72.364)	(64.862)
Aplicación:		
A reserva legal	-	-
A reserva voluntaria	-	-
A resultado de ejercicios anteriores	(72.364)	(64.862)
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.



CLASE 8.^a



OP8559014

✓
Ti

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

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:



CLASE 8.ª



OP8559015

✓

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025 y 2024 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.

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 2025 y 2024, 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.



OP8559016

f
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 2025

	2025	2024
Instrumentos de capital admisibles como capital de nivel 1 ordinario	530.280	530.280
Ganancias acumuladas	40.164	112.528
Otro resultado global acumulado	113.614	96.879
Otras reservas	-	-
Ajustes del capital de nivel 1 ordinario debidos a filtros prudenciales	(172.793)	(204.164)
Otros activos intangibles	(1.869)	(1.934)
Activos por impuestos diferidos	-	-
Posiciones de titulización que pueden someterse alternativamente a una ponderación de riesgo del 1 250 %	(1.400)	(1.273)
Insuficiencia de la cobertura de las exposiciones dudosas	(1.048)	(67)
Otros ajustes transitorios del capital de nivel 1 ordinario	-	-
Capital de nivel 1 ordinario	506.948	532.249
Instrumentos de capital admisibles como capital de nivel 1 adicional	-	-
Capital de nivel 1 adicional	-	-
Capital de nivel 1	506.948	532.249
Instrumentos de capital admisibles como capital de nivel 2	146.293	162.293
Capital de nivel 2	146.293	162.293
Fondos propios	653.241	694.541

De acuerdo con lo anterior, al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 las ratios de solvencia serían:

	2025	2024
Sobre el capital ordinario - "Common Equity"	15,91%	12,49%
Sobre recursos propios básicos	15,91%	12,49%
Sobre recursos propios de segunda categoría	4,60%	3,80%
Sobre recursos propios totales	20,51%	16,29%

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

Al cierre del ejercicio 2025, las exposiciones por las comisiones variables generadas por los fondos de titulización ascendían a 59,2 millones (107,3 millones en el cierre del ejercicio 2024).



CLASE 8.ª



OP8559017

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

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, y al cierre del presente ejercicio.

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 2024 fue 9,2 millones de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2025 ha sido de 5 millones de euros.

Con fecha 17 de diciembre de 2024, la Sociedad recibió 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%.

Asimismo, con efecto desde el 1 de octubre 2025, ha entrado en vigor el colchón de capital anticíclico establecido por la autoridad competente, lo que ha supuesto un incremento adicional global del 0,45% en los requerimientos de recursos propios, determinado conforme a la ponderación de las exposiciones sujetas a dicho requerimiento.

En relación a la situación a diciembre de 2025, destacar la solidez de la Entidad en el cumplimiento de las ratios de solvencia que ascienden a 20,51% (16,29% en 2024) siendo los requerimientos del 14,45% en 2025 (14% en 2024) contando con un superávit de 192,8 millones (97,8 millones en 2024). En este sentido los activos medios ponderados de la entidad son 3.185.513 miles de euros en 2025 y 4.262.634 miles de euros en 2024.

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 186 y 152 millones de euros a 31 de diciembre de 2025 y 2024 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.

Durante el ejercicio, la Sociedad ha formalizado la venta de la cartera crediticia que mantenía en Grecia, por un importe bruto total de 134,75 millones de euros, de los cuales 29,97 millones de euros correspondían a activos clasificados como dudosos.

La sucursal en Portugal tiene unos activos financieros a coste amortizado (préstamos y créditos) por importe de 1.114 y 1.098 millones de euros a 31 de diciembre de 2025 y 2024 respectivamente.



CLASE 8.º



0P8559018

✓
11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

c) Contratos de agencia

Ni al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, 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 2025 y 2024, la Sociedad está exenta de cumplir con este coeficiente al no captar fondos responsables del público.

e) Participaciones en el capital de Entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 2025 y 2024, 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 remuneraciones salariales percibidas en el ejercicio 2025 por los profesionales que componen el personal clave de la Entidad, que forman un total de 9 personas e incluyen al comité de dirección, ascendieron a 1.510 miles de euros, dicho importe corresponde a la remuneración total devengada (1.504 miles de euros en el ejercicio 2024 de un total de 9 personas).

En los ejercicios 2025 y 2024 no se registraron indemnizaciones por cese correspondientes al personal clave de la entidad.

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

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 2025 y 2024, 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.



CLASE 8.ª



0P8559019

✓
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 98 miles de euros (95 miles de euros en 2024). En los ejercicios 2025 y 2024, no se han prestado por el auditor u otras firmas de su red otros servicios distintos a los de auditoría de cuentas. Adicionalmente se han prestado otros servicios a la Sociedad relacionados con la auditoría por importe de 3 miles de euros en 2025 y 2024.

10. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2025 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha producido ningún hecho adicional a los indicados en los párrafos anteriores que afecten de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas de la Entidad.

11. PRINCIPIOS Y NORMAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN APLICADOS

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

a) Principio del devengo

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

b) Otros principios generales

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.



CLASE 8.^a



OP8559020

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

c) Derivados financieros

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

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

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

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

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

- 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.



CLASE 8.ª



0P8559021

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 2025

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

d) Definiciones y clasificación de los instrumentos financieros

i. Definiciones

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

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

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

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

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

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

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

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.



CLASE 8.ª



OP8559022

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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".
- 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:



CLASE 8.^a



OP8559023

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

- 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 devengan 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.
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:



CLASE 8.^a



OP8559024

h
ti

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

- 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 2025, como a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no ha mantenido pasivos financieros que, en aplicación de la normativa aplicable, debiesen clasificarse en ninguna otra categoría.

v. Clasificación de los pasivos financieros a efectos de presentación

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

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

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

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



CLASE 8.ª



OP8559025

✓
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

- 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.

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.



CLASE 8.^a



OP8559026

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 2025

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



OP8559027

Ti

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 en 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.



CLASE 8.ª



OP8559028

11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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.



OP8559029

CLASE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Clasificación de los instrumentos financieros

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



CLASE 8.^a



OP8559030

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

A efectos de determinar si un instrumento financiero ha visto incrementado su riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, procediendo su clasificación en Stage 2, la Sociedad considera criterios cualitativos y criterios cuantitativos.

La Sociedad utiliza indicadores cuantitativos que están alineados con los empleados por la Sociedad en la gestión ordinaria del riesgo de crédito, en concreto las posiciones irregulares de más de 30 días y las refinanciaciones. Asimismo, 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. Adicionalmente en el ejercicio 2025, se han ampliado el uso de indicadores cualitativos, de modo que incrementos por encima de determinados umbrales en la probabilidad de impago implican la reclasificación a Stage 2.

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



CLASE 8.ª



OP8559031

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 2025**

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

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

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

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

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

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



CLASE 8.ª



OP8559032

Handwritten signature

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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

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

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

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.



CLASE 8.ª



0P8553033

h
T

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025**

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.

En este contexto, y derivado del juicio experto de la Entidad y dado que las metodologías internas implicaban coberturas inferiores, se ha procedido al uso de la solución alternativa para determinar las coberturas de la cartera de "financiación a promotores", riesgo dudoso por criterios subjetivos y las exposiciones clasificadas en vigilancia especial.

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:



CLASE 8.ª



OP8559034

Handwritten signature

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

- 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.

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 aquellas 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.



CLASE 8.ª



OP8559035

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

- 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.

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.



CLASE 8.ª



OP8559036

11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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).

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.



CLASE 8.ª



OP8559037

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

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:



CLASE 8.ª



OP8559038

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 2025

	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 incurrin.



GLASE 8.º



OP8559039

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 2025

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.



CLASE 8.ª



0P8559040

Handwritten signature and initials.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

r) Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

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

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.



CLASE 8.ª



OP8559041

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

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



CLASE 8.ª



OP8553042

Handwritten signature and initials.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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

u) Estado de flujos de efectivo

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

- (i) Flujos de efectivo, que son las entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- (ii) Actividades de explotación, que son las actividades típicas de la Entidad y otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- (iii) Actividades de inversión, que son las correspondientes a la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- (iv) Actividades de financiación, que son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del Patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

v) Estado de cambios en el patrimonio neto

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

Estado de ingresos y gastos reconocidos

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



CLASE 8.ª



OP8559043

Handwritten signature and initials

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

- (v) El total de los ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de las letras anteriores.

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

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



CLASE 8.ª



OP8559044

Handwritten signature or mark

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025, el número total de quejas/reclamaciones ascendió a 6.102 (12.862 en el ejercicio 2024), estas se desglosan en:

- 5.983 tramitadas por el Servicio de Atención al Cliente (12.334 en el ejercicio 2024).
- 119 tramitadas por la Defensora del Cliente (528 en el ejercicio 2024).
- 875 fueron inadmitidas (5.166 en el ejercicio 2024).

Las reclamaciones recibidas y admitidas a trámite ascendieron a 5.227 (7.696 en el ejercicio 2024), 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 2025 las quejas/reclamaciones que resultaron admitidas se han resuelto de la siguiente forma:

- Favorables al cliente: 1.893 (196 en el ejercicio 2024).
- Desfavorables al cliente: 3.334 (7.500 en el ejercicio 2024)

De las reclamaciones resueltas favorables al cliente hemos de indicar que en 609 casos se reconocieron derechos económicos al cliente por importe de 910.121 euros (15 casos en el ejercicio 2024 se reconocieron derechos económicos al cliente por importe de 11.959 euros).

Cabe señalar que, en 2025, se han recibido 25 reclamaciones que fueron presentadas por nuestros clientes ante el Departamento de Entidades del Banco de España (24 en el ejercicio de 2024). Asimismo, y aunque no constituyen propiamente reclamaciones, se han presentado 64 peticiones de información ante el servicio del CIRBE (127 en el ejercicio de 2024).

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.
-



CLASE 8.ª



OP8559045

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

- 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.

Blanqueo de capitales

Cumplimiento Normativo y Prevención del Blanqueo de Capitales.

En el curso del ejercicio 2025, el Grupo 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 2025 se han revisado y actualizado las políticas marco de Política de Protección al Consumidor, Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, Manual de Prevención de Riesgos Penales (Parte General y Parte Especial). Asimismo, se ha desarrollado y distribuido a la plantilla una nueva Política de Uso Responsable de Inteligencia Artificial, y se han revisado otras políticas y procedimientos relacionadas con la función de Cumplimiento, en concreto: Catálogo de Buenas y Malas Prácticas, y Procedimiento de Verificación de concordancias en listas de sanciones y proceso Batch. 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 2025 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 del Grupo UCI.



CLASE 8.ª



OP8559046

11

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025**

- 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 el 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.

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 fue actualizado durante el ejercicio 2025, y 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.



CLASE 8.ª



OP8559047

h
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

- Gestión de las Reclamaciones. Los principios que rigen la actuación del S.A.C. son accesibilidad, independencia, especialización, registro y trazabilidad, resoluciones fundamentadas y vinculantes y el análisis causa-raíz.
- 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
- Uso responsable de la Inteligencias Artificial: Se aplicarán los principios recogidos en la Política de Uso Responsable de Inteligencia Artificial: respecto al ser humano y al bienestar social; principio de diversidad, no discriminación y equidad; principio de trazabilidad, transparencia y explicabilidad; principio de seguridad, privacidad y protección de datos; principio de supervisión y autonomía; principio de seguridad y resiliencia; principio de formación y sensibilización.

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

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 el Grupo 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.



CLASE 8.ª



OP8559048

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 del Grupo UCI.

Actividad Compliance.

1.- Canal de Denuncias – Whistleblowing. Durante el ejercicio 2025 se ha recibido 2 denuncias a través de este canal de denuncias en España.

2.- Regalos e invitaciones. Durante el año 2025 no se han registrado incidencias relacionadas con la Política de regalos.

3.- Alertas Prevención de Blanqueo de Capitales. Durante el año 2025 se han analizado un total de: 1.772 alertas en España, de las cuales 89 fueron comunicadas al OCI (Órgano de Control Interno) y, de esas 89, se han comunicado 29 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 53 coincidencias.

En Grecia se han analizado 132 alertas y no se ha comunicado ninguna al órgano regulador local.

En Portugal se han analizado 1.930 alertas y no se ha comunicado ninguna al regulador local.

Sensibilización y formación impartida en materia de Cumplimiento Normativo

En el año 2025 el Grupo UCI ha seguido continuando 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 2025, se han realizado siguientes acciones formativas en materia de Cumplimiento y acciones de difusión interna de contenidos relacionados con materias de Cumplimiento.

Los módulos de formación en materia de Cumplimiento impartidos durante el año 2025 en España han sido:

- Protección del Interés del Cliente.
- Prevención de riesgos penales. Anticorrupción y Política de regalos.
- Protección de Datos
- Conducta.
- Prevención de Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo. Embargos y sanciones internacionales. – formación on-line a toda la plantilla.
- Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo – formación presencial al Comité de Dirección y directores de área identificados.
- 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 formación presencial sobre Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo (dirigida al Comité de Dirección y a determinados directores), y la formación Volcker, se ha dirigido a un colectivo de empleados y directivos determinado.



CLASE 8.ª



OP8559049

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

Las comunicaciones internas de sensibilización de contenidos relacionados con materias de Cumplimiento durante 2025 han sido las siguientes:

- Transparencia y Protección del Interés del Cliente
- Alerta ética.
- Conflictos de interés.
- Prevención de responsabilidad penal y Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo
- Protección de datos.
- Política de Regalos e Invitaciones
- Guía de estándares de conducta con clientes en impagos
- Política de Cumplimiento Normativo
- Política de Uso responsable de Inteligencia Artificial
- Marco documental clave
- Actualización de políticas: Política de Prevención de Riesgo Penal (Parte General y Especial), Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, y Política de Protección del Interés del Cliente.

Novedades normativas.

En el marco de la función Compliance, una de las competencias llevada a cabo es la identificación y comunicación de las novedades normativas y regulatorias con impacto en la Entidad y el seguimiento de la implementación de las mismas. 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. El Grupo 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 el Grupo 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 2025 se han difundido en España 216 novedades normativas a las distintas áreas, para análisis e identificación de los posibles impactos en la actividad del Grupo UCI e implementación de los mismos, en su caso.

Asimismo, el Grupo UCI cuenta con 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 del Grupo UCI. Durante el año 2025 se han difundido 43 comunicaciones de "Noticias de Interés Normativo" con un total de 2.012 noticias difundidas

A finales del año 2025 se creó la función de Governance, encuadrada en la Dirección de Riesgos. Esta función de Governance ha asumido la gestión de la identificación, comunicación y seguimiento de las novedades normativas y de la difusión de las "Noticias de Interés Normativo".



CLASE 8.ª



OP2559050

Handwritten signature and initials.

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025**

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.

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.



CLASE 8.ª



OP8559051

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

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 9001:2015 en el mes de abril de 2001, 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.



CLASE 8.ª



OP8559052

✓
11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

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 2025 la sexta 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, 12,29% a finales de 2024 y 13,17% a finales de 2025.

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.



CLASE 8.ª



0P8559053

Handwritten signature and initials

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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).
- **Severidad:** Se define como la estimación anticipada de las pérdidas crediticias finales en 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 2025, 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 2025 se cifra en 10 pb (14 pb en 2024) y para Portugal en 4 pb (6 pb 2024).

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. Estos escenarios se han contrastado con los emitidos por los organismos oficiales y por los accionistas de la Entidad.



CLASE 8.ª



OP8559054

Handwritten signature and initials

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

Las variables proyectadas consideradas son las siguientes:

			2025			2024		
			2026	2027	2028	2025	2026	2027
Variación del PIB								
(variaciones anuales)	Negativo		(0,2)%	(1,3)%	0,1%	(0,2)%	(0,9)%	0,2%
	Base		1,7%	1,6%	1,5%	2,0%	1,9%	1,5%
	Positivo		3,1%	3,4%	2,2%	3,3%	3,9%	2,8%
Tasa de desempleo								
(nivel absoluto)	Negativo		10,9%	12,5%	12,5%	11,5%	12,9%	13,2%
	Base		10,2%	9,9%	9,5%	10,8%	10,4%	10,1%
	Positivo		9,4%	8,1%	7,7%	10,4%	9,2%	8,4%
Tipo interbancario 12 meses								
(nivel absoluto)	Negativo		2,9%	2,8%	2,6%	3,6%	3,5%	3,3%
	Base		2,2%	2,4%	2,5%	2,9%	2,8%	2,8%
	Positivo		1,8%	2,2%	2,4%	2,6%	2,6%	2,6%
Variación del precio de la vivienda								
(variaciones anuales)	Negativo		6,2%	1,8%	3,2%	0,9%	(1,8)%	(2,8)%
	Base		7,3%	4,5%	3,5%	3,5%	3,3%	3,0%
	Positivo		7,6%	6,0%	4,3%	3,5%	4,6%	4,4%

En 2025 y 2024 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.



OP8559055

11

CLASE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025, la Sociedad incluyó un post model adjustment de 18,9 millones de euros (5 millones de euros en 2024), con el objetivo de reforzar las coberturas en operaciones clasificadas en dudoso con más de 3 años (7 años en 2024) desde su entrada en dudoso, en base a su experiencia histórica.

La ponderación de los escenarios previstos en 2025 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 2024 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 84% 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.

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 2025 sobre el conjunto de la cartera crediticia.



CLASE 8.ª



OP8559056

✓
11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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
0.14	0,002%	1,64	0,023%

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 2025 y 2024, 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.

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.



OP8559057

CLASE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

La concentración de riesgos por actividad y área geográfica de la entidad a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS POR ACTIVIDAD Y ÁREA GEOGRÁFICA (Valor en libros) ACTIVIDAD TOTAL (Miles de euros)	TOTAL 2025	España	Resto de la Unión Europea	América
1. Entidades de crédito	303.860	230.843	73.017	-
2. Administraciones Públicas	161.277	161.277	-	-
3. Otras instituciones financieras	107.412	88.373	19.039	-
4. Sociedades no financieras y empresarios individuales	13.811	13.811	-	-
4.1 Construcción y promoción inmobiliaria	6.079	6.079	-	-
4.2 Construcción de obra civil	-	-	-	-
4.3 Resto de finalidades	7.732	7.732	-	-
4.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-
4.3.2 Pymes y empresarios individuales	7.732	7.732	-	-
5. Resto de hogares e ISFLSH	8.143.289	6.996.709	1.146.580	-
5.1 Viviendas	8.143.289	6.996.709	1.146.580	-
5.2 Consumo	-	-	-	-
5.3 Otros fines	-	-	-	-
TOTAL	8.729.649	7.491.013	1.238.636	-

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	-



CLASE 8.ª



OP8559058

Handwritten signature
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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



OP8559059

Handwritten signature

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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



OP8559060

T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 mejora 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



OP8559061

11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

- 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 estuviese prevista en el contrato. En todo caso, se consideran como reestructuradas las operaciones en las que se modifican sus condiciones para alargar su plazo de vencimiento, variar el cuadro de amortización para minorar el importe de las cuotas en el corto plazo o disminuir su frecuencia, o establecer o alargar el plazo de carencia de principal, de intereses o de ambos, salvo que se pueda probar que las condiciones se modifican por motivos diferentes a las dificultades financieras de los titulares y sean análogas a las que aplicarían otras entidades en el mercado para riesgos similares.

Si una operación está clasificada en una categoría de riesgo determinada, la operación de refinanciación no supone una mejora en la consideración de riesgo de la misma. Para las operaciones refinanciadas se establece su clasificación inicial en función de sus características, principalmente que se den dificultades financieras en el acreditado y que concurran 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 2025

Su clasificación desglosada por contraparte y tipo de garantía a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

2025								
TOTAL (Miles de euros)								
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Detentor 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	8.807	970.718	-	-	-	-	107.740	871.021
Total	8.807	970.718	-	-	320	8.043	107.740	871.021

2025								
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 de los créditos	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	5.042	593.139	-	-	-	-	-	-
Total	5.042	593.139	-	-	169	4.798	99.506	498.431



CLASE 8.ª



OP8559062



62

	2024					
	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
	Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto	Importe bruto	Importe máximo de la garantía real que puede considerarse
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	177.923
Total	7.664	904.869	-	-	300	177.923
					8.190	735.137
					8.190	735.137



OP8559064

CLASE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

El importe de las operaciones que, con posterioridad a la refinanciación o reestructuración, han sido clasificadas como dudosas en el ejercicio 2025 y en el ejercicio 2024 es la siguiente:

SALDOS VIGENTES DE REFINANCIACIONES Y REESTRUCTURACIONES 31.12.2025							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	1.138	100.033	-	-	63	1.165	1.201	101.199
De los cuales: préstamos garantizados por bienes inmuebles residenciales	1.138	100.033	-	-	63	1.165	1.201	101.199
Sociedades no financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
De las cuales: pequeñas y medianas empresas	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.138	100.033	-	-	63	1.165	1.201	101.199

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



OP8559065

CLASE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025 y 31 de diciembre 2024 es el siguiente:

2025												
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	978.762	380.825	378.319	2.506	597.937	210.536	29.056	35.684	54.677	238.059	16.076	13.849
Total	978.762	380.825	378.319	2.506	597.937	210.536	29.056	35.684	54.677	238.059	16.076	13.849



OP8559066

1

CLASE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

Las financiaciónes totales concedidas a la clientela a 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre 2024 desglosadas por contraparte es la siguiente:

TOTAL (miles de euros)									
DISTRIBUCIÓN DEL CRÉDITO A LA CLIENTELA POR ACTIVIDAD (Valor en libros) A 31.12.2025				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	29.194	-	-	-	-	-	-	-	-
3 Sociedades no financieras y empresarios individuales	13.811	6.028	-	1.265	967	192	2.820	785	785
3.1 Construcción y promoción inmobiliaria	6.079	6.028	-	1.265	967	192	2.820	785	785
3.2 Construcción de obra civil	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3 Resto de finalidades	7.732	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.2 Pymes y empresarios individuales	7.732	-	-	-	-	-	-	-	-
4 Resto de hogares e ISFLSH	8.162.328	7.842.848	-	1.806.296	3.031.681	2.141.051	545.287	318.533	318.533
4.1 Viviendas	8.162.328	7.842.848	-	1.806.296	3.031.681	2.141.051	545.287	318.533	318.533
4.2 Consumo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Otros fines	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	8.205.333	7.848.876	-	1.807.561	3.032.648	2.141.243	548.107	319.318	319.318
PRO MEMORIA									
Operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas (Neto)	978.761	970.718	-	96.238	204.222	244.831	186.909	238.518	238.518



CLASE 8.ª



OP8559067

T.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025



CLASE 8.^a



OP8559068

[Handwritten signature]

TOTAL (miles de euros)									
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	775
3.1 Construcción y promoción inmobiliaria	6.183	6.107	-	503	1.682	3.147	-	775	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	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	440.803
4.2 Consumo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Otros fines	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	8.843.286	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	413.635



CLASE 8.ª



0P8559069

[Handwritten signature]
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

14. GESTIÓN 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

La sociedad realiza análisis de sensibilidad del Margen Financiero ante variaciones de los tipos de interés, que son analizados en un Comité que se reúne al efecto dos veces al mes. 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 el Grupo UCI para el control del riesgo de interés son los Gap de tipos, y las sensibilidades del margen financiero de la cartera gestionada.

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 53,96% es a tipo variable (58,46% a 31 de diciembre de 2024), el 30,31% a tipo mixto (26,54% a 31 de diciembre de 2024), con un primer periodo a tipo fijo y después revisiones a tipo variable, y el 15,73% estrictamente a tipo fijo % (15,00% a 31 de diciembre de 2024)

Dentro de los créditos con tipo variable, el 82,70% (82,42% a 31 de diciembre de 2024) revisan su tipo semestralmente y el 17,30% (17,58% a 31 de diciembre de 2024) 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 de los tipos de interés, que son analizados en un Comité que se reúne de manera periódica. Esta sensibilidad está condicionada por los desfases en fechas de vencimiento y de revisión de los tipos de interés que se producen entre las distintas partidas del balance, o fuera balance con los fondos de titulización, que representen un desfase de cash-flow para la entidad, a diciembre de 2025 mostraba una sensibilidad del margen ante variaciones de 100 bps de la curva de tipos de -7,22% (-6,69% en 2024).



CLASE 8.ª



0P8559070

[Handwritten signature]
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 el Sociedad para el control del riesgo de interés son el Gap de tipos y las sensibilidades del margen financiero de la cartera gestionada.

Riesgo de Liquidez

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

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

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 2024) por un importe inicial global de aproximadamente 20.600 millones de euros (20.600 millones de euros a 31 de diciembre de 2024), 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 No.1 y RMBS Belem No. 2.

En conjunto a fecha de diciembre 2025, representaba un saldo vivo de 2.369 millones de euros (3.284 millones de euros a 31 de diciembre de 2024) o el 33,5% del saldo global gestionado en España y Portugal financiado hasta vencimiento por los mercados de capitales (36,8% en 2024).

El 20 de marzo de 2025, se tomó la decisión de comprar las participaciones hipotecarias y proceder posteriormente a la extinción del Fondo FT Green Belem No.1.

El 15 de septiembre de 2025, se tomó la decisión de comprar las participaciones hipotecarias y proceder posteriormente a la extinción del Fondo FTA UCI 12.

El 15 de septiembre de 2025 se tomó la decisión de comprar las participaciones hipotecarias y proceder posteriormente a la extinción del Fondo FT Prado VII.

Los bonos de la familia Prado así como los de Belem son activos elegibles ECB al cierre de diciembre 2025.

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, los bonos de titulización de la serie UCI (UCI 14 a UCI 17) han perdido dicha condición. Sin embargo, los bonos de los Fondos Prado VIII (serie A, Z y B), IX (serie A y B), X (serie A y B) y XI (series A, B y C) así como las series A y B de Belem 2, sí son activos elegibles al cierre de diciembre 2025.



CLASE 8.ª



OP8559071

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 períodos que resten entre la fecha a que se refiere y sus fechas contractuales de vencimiento. A 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 2025

2025	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	42.815	-	-	-	-	-	42.815
Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados	-	-	-	-	-	59.179	59.179
<u>Activos financieros a coste amortizado:</u>							
Entidades Crédito	261.045	-	-	-	-	-	261.045
Préstamos y anticipos a la clientela	110.541	41.191	185.359	823.817	823.817	6.623.444	8.238.169
Valores representativos de deuda	1.861	-	-	24.342	90.069	45.005	161.277
Total Activo	416.262	41.191	188.359	848.159	913.886	6.357.628	8.762.486
PASIVO:							
Depósitos de Entidades de Crédito	651.632	2.210.500	3.877.976	-	105.000	45.000	6.890.108
Depósitos a la clientela - participaciones emitidas	3.869	7.738	29.848	159.190	159.190	966.750	1.326.585
Pasivos Subordinados	2.835	-	-	80.000	-	105.000	187.835
Otros pasivos financieros	4.946	19.784	-	-	-	-	24.730
Total Pasivo	663.282	2.238.022	3.907.824	239.190	264.190	1.116.750	8.429.258
Diferencia Activo menos Pasivo	(247.019)	(2.196.831)	(3.722.465)	608.969	649.696	5.240.877	333.227



CLASE 8.ª



OP8559072

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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



OP8559073

[Handwritten signature]



CLASE 8.ª



OP8559074

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

El tipo de interés medio anual aplicado a préstamos y anticipos – clientela fue del 3,42% en 2025 y del 4,20% en 2024 excluidos de "ajustes por valoración". Por otra parte, el tipo de interés medio anual soportado por la Sociedad en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido de 3,08% y 4.21% 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



OP8559075

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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:

	2025	2024
Efectivo	-	-
Otros depósitos a la vista	42.815	47.379
	42.815	47.379

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 753 miles de euros (2.302 miles de euros en 2024).

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 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

	2025	2024
Valores representativos de deuda	161.277	40.048
Entidades de crédito	261.045	248.656
Préstamos y anticipos a la clientela	8.205.333	8.843.285
	8.627.655	9.131.989

Entidades de crédito y Valores representativos de deuda

Al 31 de diciembre de 2025, el importe nominal de los valores representativos de deuda vinculados a determinados compromisos, propios o de terceros, ascendía a 161.277 miles de euros (40.048 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Al 31 de diciembre de 2025, el importe concedido a las entidades de crédito, bajo la fórmula de adquisición temporal de activos ascendía a 190.137 miles de euros (248.656 miles de euros 2024). Y el derecho de cobro pendiente derivado de la transmisión de una cartera localizada en Grecia (ver nota 17) asciende a un por importe de 70.908 miles de euros.



CLASE 8.ª



OP8559076

Ti

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

	2025	2024
Por moneda:		
Euros	420.323	288.671
Total	420.323	288.671
Por vencimiento:		
Hasta 1 mes	260.908	248.623
Entre 1 mes y 3 meses	-	-
Entre 3 meses y 1 año	-	26.826
Entre 1 año y 5 años	114.411	13.222
Más de 5 años	45.005	-
Vencimiento indeterminado	-	-
Total	420.323	288.671
Por Contraparte:		
Administraciones Públicas	109.416	40.048
Entidades de crédito	310.907	248.623
Otros sectores residentes	-	-
Administraciones Públicas no residentes	-	-
Otros sectores no residentes	-	-
Activos dudosos	-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos	-	-
Total	420.323	288.671
Ajustes por valoración intereses devengados	1.999	33
Total	422.322	288.704

El tipo medio de interés efectivo de los instrumentos de deuda clasificados en esta cartera al 31 de diciembre de 2025 es 2,71% (4,20% a 31 de diciembre de 2024). Durante el ejercicio 2025, estos instrumentos han devengado intereses por un importe de 10.789 miles de euros, de los cuales 8.061 miles de euros corresponden a las adquisiciones temporales de activos y 2.728 miles de euros a valores representativos de deuda (11.007 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), 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



OP8559077

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025 y 2024:

	2025	2024
Por modalidad y situación del crédito:		
Otros préstamos a plazo	7.512.585	7.869.865
Activos dudosos	725.584	1.109.853
	8.238.169	8.983.718
Por sector de actividad del acreditado:		
Otros sectores residentes	6.611.378	7.221.969
No residentes	1.626.791	1.761.749
	8.238.169	8.983.718
Por área geográfica:		
España	7.106.690	7.869.940
Resto de la Unión Europea	1.131.479	1.113.778
	8.238.169	8.983.718
Por modalidad del tipo de interés:		
Sin intereses	19.039	-
Financiación sin intereses	-	-
Financiación con intereses	8.219.130	8.983.718
	8.238.169	8.983.718
Ajustes por valoración		
Correcciones de valor por deterioro de activos	(132.691)	(241.438)
Ajustes por valoración intereses devengados	20.538	24.223
Ajustes por valoración de comisiones	79.317	76.782
	8.205.333	8.843.285

Durante el ejercicio, la Sociedad ha formalizado la venta de la cartera crediticia que mantenía en Grecia, por un importe bruto total de 134,75 millones de euros, de los cuales 29,97 millones de euros correspondían a activos clasificados como dudosos.



CLASE 8.ª



OP8559078

Handwritten signature

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

En el marco de la operación, la Sociedad ha recibido pagos por un importe total de 95,38 millones de euros, de los cuales 5,43 millones de euros fueron percibidos en el momento de formalizarse la operación. El importe restante, ha sido cobrado con carácter previo a la formulación de estas cuentas anuales, si bien se encontraba pendiente de cobro al cierre del ejercicio. Dichos importes se encuentran registrados contablemente en activos financieros a coste amortizado - entidades de crédito por importe de 70,91 millones de euros y activos financieros a coste amortizado – préstamos y anticipos a la clientela por 19,04 millones de euros.

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.

Al cierre del ejercicio 2025, se han devengado intereses, que están pendientes de cobro, por un importe de 20.538 miles de euros (24.223 miles de euros en 2024).

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

	2025	2024
Deudores adquisición de viviendas residentes	5.840.990	6.126.323
Deudores adquisición de viviendas no residentes	1.616.418	1.695.379
Deudores dudosos	725.584	1.109.853
Otros deudores a plazo	36.138	52.163
Deudores a la vista y varios	19.039	-
	8.238.169	8.983.718

El saldo de las cuentas "deudores adquisiciones de viviendas residentes" y "deudores adquisiciones de viviendas 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 saldo de la cuenta "deudores a la vista y varios" representa el derecho de cobro pendiente derivado de la transmisión de la cartera crediticia que mantenía en Grecia realizada durante el ejercicio 2025.

El desglose del epígrafe "crédito a la clientela" según su plazo residual a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, íntegramente en miles de euros, es el siguiente:



CLASE 8.ª



0P8559079

h
11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

	2025	2024
Hasta 1 mes	110.541	31.905
Entre 1 y 3 Meses	41.191	69.534
Entre 3 y 12 Meses	185.359	338.663
Entre 1 y 3 Años	823.817	1.207.494
Entre 3 y 5 Años	823.817	1.276.188
Más de 5 Años	6.253.444	6.059.934
	8.238.169	8.983.718

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 2025 y el ejercicio 2024 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 2025	7.180.307	693.558	1.109.853	8.983.718
Movimientos				
Trasposos:	45.624	15.629	(61.253)	-
A Stage 2 desde Stage 1	(156.029)	156.029	-	-
A Stage 3 desde Stage 1	(19.601)	-	19.601	-
A Stage 1 desde Stage 2	216.130	(216.130)	-	-
A Stage 3 desde Stage 2	-	(41.109)	41.109	-
A Stage 1 desde Stage 3	5.124	-	(5.124)	-
A Stage 2 desde Stage 3	-	116.839	(116.839)	-
Variación neta de activos financieros	(351.580)	(70.953)	(170.190)	(592.724)
Fallidos	-	-	(152.825)	(152.825)
Diferencias de cambio y otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al cierre del ejercicio 2025	6.874.351	638.234	725.584	8.238.169



CLASE 8.ª



OP8559080

✓

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

	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	7.180.307	693.558	1.109.853	8.983.718

La Sociedad, durante los ejercicios 2025 y 2024, ha procedido a calcular las provisiones correspondientes sobre operaciones morosas que cuentan con garantía de bienes inmuebles, teniendo en cuenta el valor de la garantía actualizado, y de acuerdo con el modelo de riesgo de crédito fundamentado en estimar el riesgo de crédito considerando la pérdida esperada.

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

Activos financieros deteriorados

A continuación, se presenta el detalle, al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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:



0P8559081

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

	Miles de euros	
	2025	2024
Particulares:		
Garantías reales		
Hipotecario	712.194	1.091.837
Valores	-	-
Otras	-	-
Sin garantía	6.823	11.448
Promotores:		
Garantías reales		
Hipotecario	6.567	6.568
Total	725.584	1.109.853

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 2025	(6.675)	(20.245)	(214.518)	(241.438)
Dotaciones con cargo a resultados del ejercicio	(5.664)	(18.967)	(160.800)	(185.431)
Recuperaciones de dotaciones con abono a resultados	9.284	27.157	104.912	141.353
Dotaciones netas del ejercicio	3.620	8.190	(55.888)	(44.078)
De las que:				
Determinadas individualmente				
Determinadas colectivamente	3.620	8.190	(55.888)	(44.078)
Aplicación	902	449	151.474	152.825
Saldos al 31 de diciembre de 2025	(2.154)	(11.606)	(118.932)	(132.691)



OP8559082

11

CLASE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

	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:				
<i>Determinadas individualmente</i>	-	-	-	-
<i>Determinadas colectivamente</i>	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)

La totalidad de los deterioros se han determinado colectivamente al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

En el ejercicio 2025, dentro de la partida de cancelaciones netas por fallidos y otros movimientos, se ha registrado la transferencia significativa de riesgos, con la baja del balance, de una cartera de créditos morosos. Dicha operación ha sido instrumentada mediante la emisión de participaciones hipotecarias, que han sido transferidas a un fondo de titulización, controlado y gestionado por sociedades ajenas al Grupo UCI. Como consecuencia de dicha operación, la cartera morosa se redujo en 148,67 millones de euros, aplicándose provisiones previamente constituidas por importe de 37,01 millones de euros y reconociéndose un resultado negativo en el epígrafe de "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" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 40,4 millones de euros. Adicionalmente a finales del ejercicio 2025, la Sociedad ha procedido a registrar la venta de la cartera crediticia que mantenía en Grecia por un importe total de 134,75 millones de euros, de los cuales 29,97 millones de euros correspondían a activos clasificados en dudoso. Como consecuencia de dicha operación se han recibido 95,38 millones de euros, aplicándose las provisiones previamente constituidas y reconociéndose un resultado negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias por un importe de 30,43 millones de euros.

En 2024, en relación a la partida cancelaciones netas por fallidos y otros movimientos, incluía 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 41.985 miles de euros en 2025 (11.918 miles de euros en 2024) el cual incluye el efecto neto de las dotaciones y recuperaciones de las provisiones por riesgo de crédito por un importe de 44.079 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 incluyendo el resultado de las ventas de cartera crediticia realizadas (15.562 miles de euros en 2024, incluyendo el resultado de la venta de cartera indicado anteriormente), así como 2.094 miles de euros correspondientes a recuperaciones de activos fallidos a 31 de diciembre de 2025 (3.644 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).



0P8559083

✓
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 2025

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 2025 y el ejercicio 2024:

	Millones de euros			
	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Total
Saldo al inicio del ejercicio 2025	6.675	20.245	214.518	241.438
Trasposos:	(484)	(2.565)	(8.912)	(11.960)
A Stage 2 desde Stage 1	(697)	1.919	-	1.222
A Stage 3 desde Stage 1	(138)	-	1.008	870
A Stage 1 desde Stage 2	347	(5.398)	-	(5.051)
A Stage 3 desde Stage 2	-	(1.804)	2.212	407
A Stage 1 desde Stage 3	5	-	(178)	(173)
A Stage 2 desde Stage 3	-	2.719	(11.954)	(9.935)
Variación neta de exposición y cambios en el riesgo de crédito (*)	(8.346)	(29.285)	(173.064)	(210.695)
Fallidos	-	-	(151.474)	(151.474)
Diferencias de cambio y otros movimientos	-	-	-	-
Saldo al cierre del ejercicio 2025	(2.154)	(11.604)	(118.932)	132.691

	Millones de euros			
	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Total
Saldo al inicio del ejercicio 2024	11.975	23.227	269.970	305.172
Trasposos:	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

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad ha realizado refinanciaciones o renegociación de la deuda pendiente del cliente (véase nota 13).



CLASE 8.ª



OP8559084

T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025 y al 31 de diciembre de 2024, clasificados por clases de instrumentos financieros:

	miles de euros	
	2025	2024
Por clases de contrapartes	1.292	1.572
Administraciones públicas	-	-
Otros sectores residentes	1.058	1.291
Otros sectores no residentes	234	281
Total	1.292	1.572

Riesgo de crédito con construcción y promoción inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la financiación destinada a la construcción y promoción inmobiliaria ascendía a 8.691 y 8.802 miles de euros, respectivamente, de los que 6.567 eran activos deteriorados, (6.568 miles de euros en 2024)

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

La información cuantitativa sobre riesgo inmobiliario al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente, en miles de euros:

(Miles de euros)			
31/12/2025	Importe Bruto	Exceso sobre valor garantía	Coberturas específicas
Riesgo de crédito	8.691	2.015	2.613
Del que moroso	6.567	1.755	2.484
Del que normal	2.124	260	129

(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



OP8559085

✓
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 2025

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

	2025	2024
Sin garantía específica	-	-
Con garantía hipotecaria	8.691	8.802
Edificios terminados-viviendas	8.263	8.410
Edificios terminados-resto	-	-
Edificios en construcción-viviendas	428	392
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 2025 y 2024 es la siguiente:

	2025	2024
Crédito para adquisición de viviendas	8.174.300	8.922.753
Sin garantía hipotecaria	151.945	110.348
De los que dudosos	6.823	11.448
Con garantía hipotecaria	8.022.355	8.812.405
De los que dudosos	712.195	1.091.837

Los rangos de loan to value (LTV: valor del crédito/tasación actualizada) de la cartera hipotecaria minorista al 31 de diciembre de 2025 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	1.812.288	3.061.205	2.178.863	574.881	395.118	8.022.355
Del que:Crédito para adquisición de viviendas dudoso. Con garantía hipotecaria	63.597	136.990	173.623	135.916	202.069	712.195



OP8559086

CLASE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

Los rangos de loan to value (LTV) de la cartera hipotecaria minorista al 31 de diciembre de 2024 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	1.801.837	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

Activos fallidos

A 31 de diciembre de 2025, el importe total de 'Activos fallidos' asciende a 55.069 miles de euros (85.667 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

	2025	2024
Saldo Inicio del ejercicio	85.667	570.612
Altas	152.825	106.988
Bajas	(183.423)	(591.933)
Saldo final del ejercicio	55.069	85.667

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".

El 12 de diciembre de 2025 se realizó una operación de naturaleza similar, aunque de menor magnitud, por un importe de 30.507 miles de euros, que generó unos beneficios de 225 miles de euros, igualmente reconocidos en el citado epígrafe, contribuyendo al resultado del ejercicio 2025.

Operaciones de titulización

Al 31 de diciembre de 2025 no hay activos titulizados antes de 1 de enero de 2005 que se hubieran dado de baja del balance.

En marzo 2025, se procedió a ejecutar el Step-Up Call del RMBS Green Belem No.1, 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 135 millones de euros y la cancelación de los Bonos retenidos de la serie A, B y C por importe de 60,7 millones de euros.



CLASE 8.ª



OP8559087

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

En septiembre 2025, se procedió a ejecutar el Clean-Up Call del Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 12, 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 86 millones de euros y la cancelación de los Bonos retenidos de la serie A y B por importe de 23 millones de euros y la cancelación del préstamo subordinado concedido por los accionistas al 50% un importe restante de 10,4 millones de euros. El cobro de comisión variable ascendió a 2,9 millones de euros.

En septiembre 2025, se procedió a ejecutar el Step-Up Call del Fondo de Titulización Prado VII, 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 participaciones emitidas por un importe de 292,9 millones de euros y la cancelación de los Bonos de la serie A, B y C que retenía la Sociedad por importe de 90,6 millones de euros. El cobro de comisión variable ascendió a 1,5 millones de euros.

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 fueron la reducción de las 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.

A continuación, se muestra un detalle de los saldos registrados en los balances de situación adjuntos a 31 de diciembre de 2025 y 2024 asociados con las operaciones de titulización, donde la Entidad ha conservado riesgos y ventajas sustanciales:

	2025	2024
Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 12	-	97.925
Fondo de Titulización de Activos UCI 14	149.001	182.140
Fondo de Titulización de Activos UCI 15	193.756	235.325
Fondo de Titulización de Activos UCI 16	269.621	325.299
Fondo de Titulización de Activos UCI 17	233.312	286.453
Fondo de Titulización RMBS Prado VII	-	314.014
Fondo de Titulización RMBS Prado VIII	283.624	319.418
Fondo de Titulización RMBS Prado IX	329.218	365.121
Fondo de Titulización RMBS Prado X	382.112	426.948
Fondo de Titulización RMBS Green Prado XI	364.054	405.818
Fondo de Titulización RMBS Green Belem 1	-	133.525
Fondo de Titulización RMBS Green Belem 2	164.561	191.746
TOTAL	2.369.259	3.283.732



CLASE 8.ª



OP8559088

✓
7

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

	31.12.23	Altas	Reclasificación	Bajas	31.12.24	Altas	Reclasificación	Bajas	31.12.25
Inmuebles adjudicados	190.347	49.531	(5.745)	(91.557)	142.576	25.761	3.947	(58.084)	114.200
Provisiones inmuebles adjudicados	(40.222)	(18.222)	1.190	27.352	(29.902)	(10.290)	(275)	19.450	(21.017)
Total	150.125	31.309	(4.555)	(64.205)	112.674	15.471	3.672	(38.634)	93.183

El importe registrado como "reclasificación" se corresponde con inmuebles que durante los ejercicios 2025 y 2024 han sido reclasificados al epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance de situación (nota 19).

La venta de los inmuebles en el ejercicio 2025 ha supuesto un beneficio sobre valor neto contable 13.724 miles de euros (5.758 miles de euros de beneficio en 2024). 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 10.290 miles de euros (18.222 miles de euros en 2024) y las recuperaciones de provisiones de los activos no corrientes en venta por 11.142 miles de euros (15.646 miles de euros en 2024).

La información cuantitativa relativa a los activos adjudicados al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Miles de euros	Valor entrada contable	Cobertura
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a empresas de construcción y promoción inmobiliaria	1.209	(846)
Edificios terminados: vivienda o resto	163	(9)
Edificios en construcción: vivienda o resto		
Suelo: terrenos urbanizados y resto	1.046	(837)
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	112.991	(20.171)
Resto de activos inmobiliarios adjudicados	-	-
Instrumentos de capital, participaciones y financiaciones a sociedades no consolidadas tenedoras de dichos activos	-	-



OP8559089

✓
T

CLASE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

La información cuantitativa relativa a los activos adjudicados al 31 de diciembre de 2024 era 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	-	-

La clasificación de los activos adjudicados, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 en función de su naturaleza y del plazo de permanencia en el balance, es el siguiente (en miles de euros):

2025	Menos de 3 años	Más de 3 años	Total
Edificios terminados	40.355	72.799	113.154
Edificios en construcción	-	-	-
Suelo	-	1.046	1.046

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



CLASE 8.ª



OP8559090

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 2025

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 2025, 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 2024).

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 2025 y 2024, es el siguiente:

(Miles de euros)	2025		2024	
	Valor Neto contable	Valor de Tasación	Valor Neto contable	Valor de Tasación
Inmuebles adjudicados	93.813	156.117	112.674	181.413
Total	93.813	156.117	112.674	181.413

Durante los ejercicios 2025 y 2024, 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 2025, para la financiación de este tipo de operaciones ascendió a 21.240 miles de euros (29.200 miles de euros durante ejercicio 2024).

El saldo vivo de este tipo de financiaciones al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendía a 611.070 miles de euros y 651.960 miles de euros, respectivamente.

El porcentaje medio financiado de las operaciones de este tipo, vivas al 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, se corresponde con el fijado por el Grupo en sus políticas de concesión del riesgo de crédito.



CLASE 8.^a



OP8559091

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 2025

19. ACTIVOS TANGIBLES

Inmovilizado material

El desglose de este epígrafe de los balances de situación a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente (en miles de euros):

Coste	31.12.2023	Altas	Bajas	31.12.2024	Altas	Bajas	31.12.2025
Equipos informáticos y sus instalaciones	10.821	855	-	11.676	2.410	(7.243)	6.843
Mobiliario, vehículos y resto instalaciones	14.222	180	-	14.402	230	(9.736)	4.896
Edificios	-	-	-	-	-	-	-
Obras en curso	1.406	65	-	1.471	43	-	1.514
Derechos de uso	21.967	-	(4.335)	17.632	-	(184)	17.448
Total bruto	48.416	1.100	(4.335)	45.181	2.683	(17.163)	30.701
Amortización Acumulada							
Equipos informáticos y sus instalaciones	(9.142)	(415)	-	(9.557)	(1.410)	7.243	(3.724)
Mobiliario, vehículos y resto instalaciones	(11.035)	(295)	-	(11.330)	(582)	9.703	(2.209)
Edificios	-	-	-	-	-	-	-
Obras en curso	-	-	-	-	-	-	-
Derechos de uso	(3.893)	(2.368)	2.506	(3.755)	(1.956)	-	(5.711)
Total Amortización acumulada	(24.070)	(3.078)	2.506	(24.642)	(3.948)	16.946	(11.644)
Total Neto	24.346	(1.978)	(1.829)	20.539	(1.265)	(218)	19.057

El importe de los elementos completamente amortizados asciende a un total de 1.115 y 21.737 miles de euros en 2025 y 2024 respectivamente.



CLASE 8.ª



OP8559092

h
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025:

	Miles de euros		
	Coste	Amortización Acumulada	Saldo Neto
Equipos informáticos y sus instalaciones	11.676	(9.557)	2.119
Mobiliario, vehículos y resto instalaciones	14.402	(11.330)	3.072
Obras en curso	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
Equipos informáticos y sus instalaciones	6.843	(3.724)	3.119
Mobiliario, vehículos y resto instalaciones	4.896	(2.209)	2.687
Obras en curso	1.514	-	1.514
Derechos de uso	17.448	(5.711)	11.736
Saldos al 31 de diciembre de 2025	30.701	(11.644)	19.057

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

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

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

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

En el ejercicio 2025 y 2024 no se ha reconocido o revertido importe alguno por deterioro de valor de activos materiales.



CLASE 8.ª



OP8559093

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 2025

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:

	31.12.23	Altas	Bajas	Traspasos	31.12.24	Altas	Bajas	Traspasos	31.12.25
Inversiones inmobiliarias	149.897	13.500	(8.346)	(7.755)	147.296	4.495	(986)	(8.442)	142.363
Amortización Acumulada de inversiones inmobiliarias	(8.127)	(855)	429	-	(8.553)	(895)	47	181	(9.219)
Correcciones por deterioro	(6.539)	1.953	328	-	(4.258)	1.798	-	-	(2.461)
	135.231	14.598	(7.589)	(7.755)	134.485	5.398	(939)	(8.261)	130.683

Las adiciones de los ejercicios 2025 y 2024 incluyen 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.

Asimismo bajo la rúbrica de traspasos, se incluye la reclasificación de viviendas al epígrafe de activos no corrientes en venta, una vez que ha transcurrido el arrendamiento existente.

El detalle de valor contable y valor de tasación para las inversiones inmobiliarias, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el siguiente:

	2025		2024	
	Valor Neto contable	Valor de Tasación	Valor Neto Contable	Valor de Tasación
Inversiones Inmobiliarias	130.683	217.857	134.485	212.675
Total	130.683	217.921	134.485	212.675

Los ingresos derivados de inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento han ascendido a 4.3 millones de euros registrados en el epígrafe de "otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias (4,4 millones de euros a 31 de diciembre de 2024) y los gastos de explotación por todos los conceptos asociados a las mismas a 1.004 miles de euros (387 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) de los que 484 miles de euros corresponden a un impacto positivo de amortización y correcciones valorativas (1.098 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Estos gastos de explotación se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta atendiendo a su naturaleza.



CLASE 8.ª



OP8559094

✓
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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.

20. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El desglose de este epígrafe de los balances de situación al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Coste	31.12.23	Altas	Bajas	31.12.24	Altas	Bajas	31.12.25
Software	12.496	1.825	-	14.321	152	(6.364)	8.109
Total Bruto	12.496	1.825	-	14.321	152	(6.364)	8.109
Amortización Acumulada							
Software	(8.623)	(1.121)	-	(9.744)	(97)	6.216	(3.625)
Total Amortización acumulada	(8.623)	(1.121)	-	(9.744)	(97)	6.216	(3.625)
Total Neto	3.873	704		4.577	55	(148)	4.484

El importe de los elementos completamente amortizados asciende a un total de 265 y 8.833 miles de euros en 2025 y 2024 respectivamente.

21. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS

El desglose de este epígrafe de los balances de situación al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Activo 2025	Activo 2024	Pasivo 2025	Pasivo 2024
Impuestos corrientes	121	25	930	1.504
Retenciones a cuenta	119	23		
IRPF	-	-	768	754
IVA	2	2	46	-
Otros	-	-	116	750
Impuestos diferidos	50.634	59.470	48.692	41.520
Otros	-	-	-	-
Por derivados	-	-	48.692	41.520
Por correcciones de valor por deterioro	50.634	59.470	-	-



CLASE 8.ª



0P8559095

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 2025

Como consecuencia de la normativa fiscal vigente del Impuesto sobre Sociedades aplicable a la Sociedad, en los ejercicios 2025 y 2024 han surgido determinadas diferencias entre los criterios contables y fiscales que han sido registradas en impuestos diferidos al calcular y registrar el correspondiente Impuesto sobre Sociedades.

22. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

El detalle del saldo de los epígrafes de "Otros Activos" y "Otros Pasivos" del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Activo 2025	Activo 2024	Pasivo 2025	Pasivo 2024
Periodificaciones	1.096	2.684	20.899	20.743
Deudas con empresas del grupo	36	459	275	495
Coste a Distribuir por SRT	12.743	14.934	-	-
Otros conceptos	16.432	19.150	-	-
TOTAL	30.307	37.227	21.174	21.238

Bajo la rúbrica de periodificaciones se incluyen, tanto en el activo como en el pasivo, los ajustes de devengo correspondientes a gastos e ingresos imputables al ejercicio. En particular, esta rúbrica recoge fundamentalmente las periodificaciones de los gastos generales de la Sociedad, incluyendo servicios recurrentes y otros gastos devengados pendientes de recibir factura o liquidación, así como los ingresos anticipados y otras obligaciones devengadas al cierre.

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 gestoras en la gestión de sus inmuebles, pagos realizados a procuradores en relación a los litigios con sus acreditados, así como operaciones con sus proveedores.



CLASE 8.ª



0P8559096

✓
11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

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:

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	3,04	3,35
Ratio de operaciones pagadas	3,05	3,25
Ratio de operaciones pendientes de pago	1,61	14,79
	2025	2024
	Importe	Importe
Total pagos realizados (miles de euros)	73.607	65.539
Total pagos pendientes (miles de euros)	431	57
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal (miles de euros)	72.872	76.475
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	58.799	65.539
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	99,00%	99,14%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	99,57%	99,91%

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



OP8559097

Handwritten signature/initials

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

23. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El detalle a 31 de diciembre de 2025 y 2024, todos ellos en miles de euros, es el siguiente:

	2025	2024
Depósitos de entidades de crédito	6.400.289	6.216.653
Cesión temporal de activos	474.926	556.201
Ajustes de valoración	14.893	20.042
Subtotal Entidades de crédito	6.890.108	6.792.896
Depósitos de la clientela- Participaciones emitidas	1.326.585	1.904.923
Pasivos subordinados	187.835	188.578
Subtotal Clientela	1.514.420	2.093.501
Otros pasivos financieros	24.730	29.106
Subtotal Otros pasivos financieros	24.730	29.106
Total	8.429.258	8.915.503

El desglose de los pasivos financieros a coste amortizado según su plazo residual, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Hasta 1 mes	663.282	682.143
Entre 1 y 3 Meses	2.238.022	2.290.981
Entre 3 y 12 Meses	3.907.824	3.210.524
Entre 1 y 3 Años	239.190	763.274
Entre 3 y 5 Años	264.190	335.695
Más de 5 Años	1.116.750	1.632.886
Total	8.429.258	8.915.503

En el ejercicio 2025, los tipos de interés de los pasivos financieros vivos oscilaron entre el 2,01% y el 3,50%. En el ejercicio 2024, los tipos de interés de los pasivos financieros vivos oscilaron entre el 3,10% y el 4,49%.

El epígrafe "Depósitos de la clientela – Participaciones emitidas" por importe de 1.326.585 y 1.904.923 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 y 2024 respectivamente, incluye 2.370.327 y 3.251.893 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 1.043.742 y 1.346.969 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

Durante los ejercicios 2024 y 2025 la Sociedad no ha llevado a cabo operaciones de recompra de valores a través de procedimientos BWIC (bid wanted in competition), no habiéndose producido impactos económicos por este concepto, a diferencia de los ocurrido en ejercicios anteriores.



CLASE 8.ª



OP8559098

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 2025

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 4,61% en 2025 (5,54% en 2024). Estos préstamos 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% (5,67% en 2025).

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% (5,74% a diciembre del 2025).

Adicionalmente bajo la rúbrica otros pasivos financieros, se recogen a 31 de diciembre de 2025, un importe de pasivos por arrendamientos de 11.547 miles de euros (13.706 miles de euros en 2024), y un importe de 13.183 miles de euros relativo a los pagos pendientes por la operación SRT (15.400 miles de euros en 2024.)

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 2.300 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 y un coste al de 2.686 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, dentro del epígrafe de "Gastos por comisiones" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 2025 es de 5 millones euros mientras que en 2024 fue de 9,3 millones de euros.

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 2025 y 2024 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 2025 exista un activo de 59,18 millones de euros (107,28 millones de euros a 31 de diciembre de 2024) 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.



CLASE 8.^a



OP8559099

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 2025

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

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

Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar

Por otro lado, en relación a los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, valorados a valor razonable, se presenta a continuación el desglose de estos epígrafes de los balances de situación adjuntos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

En miles de euros	2025		2024	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Derivados de negociación	-	4.303	-	11.311
	-	4.303	-	11.311

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 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. En septiembre de 2025, se canceló el Fondo RMBS Prado VII, y por lo tanto el derivado asociado a dicho vehículo por importe de 13.636 millones 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.

De esta forma, los contratos de swap celebrados entre la Sociedad y sus accionistas revierten los términos del swap acordado entre RMBS PRADO IX y 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).



CLASE 8.ª



OP8559100

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 2025

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 2025 y 2024 es el siguiente:

En miles de euros	2025		2024	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Por moneda:				
En euros	-	4.303	-	11.311
	-	4.303	-	11.311

El desglose del saldo de los derivados de negociación activos y pasivos al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

En miles de euros	Valor Nocional (*)	2025 Valor razonable	
		Activo	Pasivo
Otras operaciones sobre tipos de interés:			
Derivados de negociación	207.349	-	4.303

(*) Valor nocional del derivado a 31 de diciembre de 2025. Ver nota 25.

El desglose del saldo de los derivados de negociación activos y pasivos al 31 de diciembre de 2024 era 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

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.



OP8559101

Handwritten signature and the number 11

CLASE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025 y 2024 se encuentra en la siguiente tabla:

(En miles de euros)	Nocionales		Valor razonable (activo)		Valor razonable (pasivo)	
Concepto	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Por tipos de cobertura						
Cobertura de valor razonable	426.705	677.993	-	-	4.557	41.621
Cobertura de flujos de efectivo	7.037.130	7.285.740	175.085	173.695	11.618	33.204
Total	7.463.835	7.963.733	175.085	173.695	16.175	74.825
Por tipos de mercado						
Mercados no organizados	7.463.835	7.963.733	175.085	173.695	16.175	74.825
Total	7.463.835	7.963.733	175.085	173.695	16.175	74.825
Por tipo de producto						
Operaciones a plazo	-	-	-	-	-	-
Permutas	7.463.835	7.963.733	175.085	173.695	16.175	74.825
Opciones	-	-	-	-	-	-
Otros productos	-	-	-	-	-	-
Total	7.463.835	7.963.733	175.085	173.695	16.175	74.825
Por contraparte						
Entidades de crédito - Residentes	3.158.081	4.116.562	101.448	100.793	10.905	52.018
Entidades de crédito -No Residentes	4.305.754	3.847.172	73.637	72.902	5.270	22.807
Resto	-	-	-	-	-	-
Total	7.463.835	7.963.734	175.085	173.695	16.175	74.825
Por plazo remanente						
Hasta 1 año	4.332.110	4.522.820	8.615	11.115	-	5.027
Más de 1 año y hasta 5 años	1.524.900	1.468.790	33.604	44.004	-	9.296
Más de 5 años	1.606.825	1.972.124	132.866	118.576	16.175	60.502
Total	7.463.835	7.963.734	175.085	173.695	16.175	74.825
Por tipo de riesgo cubierto						
Riesgo de tipo de interés	7.463.835	7.963.734	175.085	173.695	16.175	74.825
Divisas	-	-	-	-	-	-
Crédito	-	-	-	-	-	-
Total	7.463.835	7.963.734	175.085	173.695	16.175	74.825
Por tipos de elementos cubiertos						
Activos financieros a coste amortizado (préstamos y anticipos)	7.037.130	7.285.740	175.085	173.695	11.618	33.204
Pasivos financieros a coste amortizado (Participaciones emitidas)	426.705	677.994	-	-	4.557	41.620
Total	7.463.835	7.963.734	175.085	173.695	16.175	74.825

El importe nominal 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.



OP8559102

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 2025

El detalle del impacto de los importes registrados en Otro resultado global acumulado en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

En miles de euros	2025			
	Resultado en instrumento de cobertura		Resultado en instrumento cubierto	
	Beneficio	Pérdida	Beneficio	Pérdida
Permutas	-	31.715	31.715	-
Otros productos	-	-	-	-
Total	-	31.715	31.715	-

En miles de euros	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	-

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

El saldo de "provisiones", se desglosa a continuación:

	Miles de euros	
	2025	2024
Pensiones y otras obligaciones de prestaciones definidas post empleo	1.301	-
Provisiones para impuestos y otras contingencias legales	20.558	14.691
Provisiones varias	6.754	9.049
	28.613	23.740

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.



CLASE 8.ª



OP8559103

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 2025

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 20.558 miles de euros en el ejercicio 2025 (14.691 miles de euros en 2024). 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.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha continuado gestionando los procedimientos legales por demandas de nulidad de cláusulas, siendo los motivos más relevantes los gastos de formalización, la comisión de apertura y la referencia IRPH para el cálculo del interés aplicable al préstamo.

En relación con el primer motivo (los gastos de formalización), no ha habido novedades desde que en junio de 2024 el Tribunal Supremo dictara una 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, en noviembre de 2025 el Tribunal Supremo dictó dos sentencias en las que confirma la validez de la comisión, reforzando los criterios que permiten defender su transparencia (una única comisión, que se devengue de una sola vez, que no se solape con otras comisiones y que su importe, forma y fecha de liquidación queden especificados en el contrato). Adicionalmente, en relación con la posible abusividad de la comisión, el TS ha establecido los criterios para considerar proporcionada la comisión aplicada, pudiéndose defender su validez en todos los casos en los que el porcentaje aplicado no supere el límite fijado por el TS.

Sobre el asunto relacionado con el índice de referencia IRPH, también en noviembre de 2025, el Tribunal Supremo dictó dos sentencias favorables a las entidades demandadas (una de ellas UCI), en las que vuelve a confirmar la validez del índice. En una de las sentencias analiza la transparencia de la cláusula y considera superado el control de transparencia si la cláusula informa sobre la Circular 5/1994 y sobre la TAE aplicable (cuando existe un período a tipo fijo inicial en el préstamo) y, en la otra, resuelve la posible abusividad de la cláusula considerando que debe compararse el tipo de interés aplicado al caso concreto como consecuencia del IRPH más el diferencial pactado con los tipos de interés aplicados en el mercado en el momento de contratación del préstamo. Sólo cuando tal comparación determine una desproporción "muy evidente" entre el tipo aplicado y el de mercado podrá determinarse la abusividad de la cláusula y su nulidad. En el caso de UCI, la información facilitada al cliente en el contrato permite cumplir con los criterios fijados por el TS en relación con la transparencia y, siendo el tipo de interés un elemento esencial del contrato, esto impide al juzgado realizar el control de abusividad de la cláusula y, por tanto, en nuestro caso, la cláusula se considerará válida, lo que permite a la Sociedad defender con solvencia las posibles demandas de nulidad con motivo del IRPH.



CLASE 8.^a



OP8559104

✓
VI

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

Asimismo, a 31 de diciembre de 2025, se recogía un importe de 1.301 miles de euros, relativos a provisiones constituidas por un plan de aportación definido, relativo a la prejubilación de parte del personal de la Sociedad, no existiendo provisiones de esta naturaleza a finales del ejercicio 2024.

Finalmente, dentro del epígrafe "provisiones varias", se registra un importe de 4,53 millones de euros, relativa a los costes de transacción estimados con relación a la venta de la cartera crediticia que la sociedad mantenía en Grecia.

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 2025 y 2024, 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 2025 y 2024 para cada clase de activos y pasivos financieros valorados a valor razonable, desglosando por clase de activo y pasivo financieros en los siguientes niveles:

- **Nivel 1:** El valor razonable se ha determinado tomando su cotización en mercados activos, sin realizar ninguna modificación sobre dichos activos.
- **Nivel 2:** El valor razonable se ha estimado en base a precios cotizados en mercados organizados para instrumentos similares o mediante la utilización de otras técnicas de valoración en las que todos los inputs significativos están basados en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- **Nivel 3:** El valor razonable se ha estimado mediante la utilización de técnicas de valoración en las que algún input significativo no está basado en datos de mercado observables.

Las causas por las que pueden existir diferencias entre el valor razonable y el valor contable de los instrumentos financieros son las siguientes:



OP8559105

✓
T

CLASE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

- En los instrumentos emitidos a tipo fijo, el valor razonable del instrumento varía en función de la evolución de los tipos de interés de mercado. La variación es superior cuanto mayor sea la vida residual del instrumento.
- En los instrumentos emitidos a tipo variable, el valor razonable puede diferir del valor contable, si los márgenes respecto al tipo de interés de referencia han variado desde la emisión del instrumento. Si los márgenes se mantienen constantes, el valor razonable coincide con el valor contable sólo en las fechas de reprecación. En el resto de las fechas existe riesgo de tipo de interés para los flujos que ya están determinados.

			Miles de euros			
	Valor en libros	Valor Razonable	2025			Técnicas de Valoración
			NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3	
Activos financieros						
Efectivo, saldos en efectivo en bancos centrales y otros depósitos a la vista	42.815	42.815	-	-	42.815	
Activos financieros mantenidos para negociar	-	-	-	-	-	
Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados	59.179	59.179	-	-	59.179	Método del valor presente (Descuento de flujos de caja futuros)
Activos financieros a coste amortizado						
Valores representativos de deuda	161.277	158.738	158.738	-	-	Préstamos a la clientela (Descuento de flujos de caja de futuros y modelo interno de provisionamiento)
Entidades de crédito	261.045	261.045	-	-	261.045	
Préstamos y anticipos	8.205.333	8.073.070	-	-	8.073.070	
Derivados de cobertura	175.085	175.085	-	-	175.085	Productos lineales de tipo de interés (interest rate swaps) Descuentos de flujos
Pasivos financieros						
Pasivos financieros mantenidos para negociar	4.303	4.303	-	-	4.303	Productos lineales de tipos de interés (Interest rate swaps.) Descuento de flujos
Pasivos financieros a coste amortizado	8.429.258	8.421.047	-	-	8.421.047	Productos lineales de tipos de interés (Interest rate swaps.) Descuento de flujos
Derivados de cobertura	16.175	16.175	-	-	16.175	Productos lineales de tipos de interés (Interest rate swaps.) Descuento de flujos



OP8559106

CLASE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

		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	-	-	-	-	-	
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 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 2025 y 2024 es el siguiente:

En miles de euros	2025	2024
Coberturas de flujos de efectivo	113.614	96.879
	113.614	96.879



CLASE 8.^a



OP8559107

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 2025

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 2025 y 2024 es el siguiente:

En miles de euros	2025	2024
Saldo al inicio del ejercicio	96.879	149.538
Variaciones de valor	16.735	(52.659)
	113.614	96.879

29. FONDOS PROPIOS

El capital suscrito y desembolsado al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, está representado por 1.353.339 acciones, de 66 euros de valor nominal cada una, no habiéndose producido variaciones en su composición.

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.

La prima de emisión al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de 440.960 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 2025 y 2024.



CLASE 8.ª



OP8559108

✓
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025 y 2024 son los siguientes:

	2025	2024
<u>Inversiones crediticias y depósitos en entidades de crédito</u>		
Banco Santander	17.388	29.384
Banco Santander Totta	2.527	3.506
CACEIS	693	469
BNP Paribas	5.684	12.614
Prados	29.623	38.503
<u>Saldos deudores</u>		
Retama Real Estate, SA	7.249	14.028
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, SA	450	400
Fondos de Titulización	59.179	107.285
<u>Otros activos</u>		
Retama Real Estate, SA	193	318
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, SA	8	-
<u>Pasivos financieros a coste amortizado</u>		
Banco Santander	3.111.535	3.045.318
BNP Paribas	3.126.802	3.054.278
Banco Santander – Colateral	94.520	75.560
BNP Paribas – Colateral	58.210	49.550
Banco Santander - Repos	-	14.978
BNP Paribas - Repos	-	33.651
UCI, SA - Deposito subordinado	187.835	188.578
<u>Derivados cobertura a valor razonable</u>		
Banco Santander	(5.177)	(35.582)
BNP Paribas	(3.682)	(6.039)
<u>Derivados de cobertura flujos de efectivo</u>		
Banco Santander	95.746	84.382
BNP Paribas	67.721	56.109
<u>Derivados de negociación</u>		
Banco Santander	-	-
BNP Paribas	(4.303)	(11.311)
	2025	2024
<u>Otros pasivos</u>		
UCI, SA	275	495
UCI, SA, EFC	150	
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.	165	40



CLASE 8.ª



OP8559109

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

<u>Instrumentos financieros</u>		
Banco Santander – Swaps	17.591	(47.674)
BNP Paribas - Swaps	14.721	(44.059)
Banco Santander - Repo inverso	190.137	114.993
BNP Paribas - Repo inverso	-	133.663
<u>Gastos financieros -- Costes por intereses</u>		
Banco Santander – Prestamos	88.733	135.261
BNP Paribas – Prestamos	88.719	132.662
Banco Santander – Colateral	1.807	4.316
BNP Paribas – Colateral	1.110	3.205
Banco Santander – Repos	12	119
BNP Paribas - Repos	27	1.946
UCI, SA - Deposito subordinado	9.697	12.272
<u>Servicios contratados</u>		
Retama Real Estate, SA	4.414	5.627
UCI, LMS	2.835	2.893
<u>Ingresos financieros</u>		
Banco Santander – Colateral	122	79
Banco Santander - Repo inverso	4.369	3.367
BNP Paribas - Repo inverso	3.692	3.099
Retama Real Estate, SA	249	539
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, SA	16	13
Prados	893	1.173
<u>Servicios prestados</u>		
Retama Real Estate, SA	81	63
UCI, LMS	150	83

31. SITUACIÓN FISCAL

La Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios económicos desde 2022, para todos los impuestos que le son aplicables, excepto el Impuesto sobre sociedades, abierto desde el ejercicio 2021.

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.



CLASE 8.ª



OP8559110

1

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

El Grupo UCI liquida el Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2025 y 2024 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: UCI, S.A., 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:

	2025	2024
Resultado contable antes de impuestos	(62.395)	(57.342)
Ajuste doble imposición	(5.180)	(5.074)
Diferencias temporarias	(29.454)	(20.430)
Diferencias permanentes	1.526	1.914
Otros	-	-
Base imponible fiscal previa	(95.503)	(80.932)
Bases impositivas negativas no activadas		-
Base imponible fiscal	(95.503)	(80.932)
Impuesto a pagar	-	-
Compensación Diferencias temporarias (25%)	-	-
Otros	-	-
Cuota a pagar / (-) BI negativa	-	-

El cálculo del gasto por impuesto es el siguiente:

	2025	2024
Resultado contable antes de impuestos	(62.395)	(57.342)
Diferencias permanentes	1.526	1.914
Ajuste doble imposición	(5.180)	(5.074)
Total	(66.049)	(60.502)
Gasto/(Ingreso) por impuesto	8.836	6.129
Gasto por impuesto Portugal	1.265	1.400
IS ejercicios anteriores	(132)	(9)
Gasto / (Ingreso) por impuesto	9.969	7.520

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Impuesto corriente	1.133	1.391
Impuesto diferido	8.836	6.129
Total, gasto por impuesto	9.969	7.520



CLASE 8.ª



OP8559111

✓
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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	
	2025	2024
Abonos (Cargos) netos a patrimonio neto:		
Valoración de derivados de cobertura de flujos de efectivo	(7.172)	(22.568)

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 periodo 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 2025 ni en 2024.

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 2025 y su movimiento, es como sigue:

	2024	Altas	Bajas	Ajustes	2025
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	10.225		(8.323)	-	1.902
Deterioro inversiones inmobiliarias no deducible	1.278	-	(513)	-	765
Otros Activos	-	-	-	-	-
Otros Pasivos	-	-	-	-	-
Créditos fiscales	-	-	-	-	-
	59.470	-	(8.836)	-	50.634



0P8559112

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 2025

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

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 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Compromisos de préstamo concedidos	105.689	45.710
De los que Dudosos	-	-
Otros compromisos concedidos	145	1.935
	105.834	47.645

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 2025 y 2024, 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



OP8559113

Handwritten signature

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado	274.603	340.076
Derivados - contabilidad de coberturas, riesgo de tipo de interés	158.714	251.238
Otros activos	1.795	3.416
Total	435.112	594.730

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

	2025	2024
Entidades de crédito	11.713	8.768
Valores representativos de deuda	2.728	4.541
Préstamos y anticipos a la clientela (*)	418.876	578.005
	433.317	591.314
<i>De los que: intereses de exposiciones en stage 3</i>	24.184	16.409

(*) 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 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado	251.096	394.965
Derivados - contabilidad de coberturas, riesgo de tipo de interés	126.999	159.162
Otros gastos financieros	-	-
Total	378.095	554.127



OP855911.4

CLASE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado		
Depósitos de entidades de crédito	241.399	382.693
Pasivos Subordinados	9.697	12.272
Total	251.096	394.965

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	
	2025	2024
Comercialización de productos financieros no bancarios	5.482	6.146
Otras comisiones	4.329	2.862
Total	9.811	9.008

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	
	2025	2024
Comisiones cedidas a terceros	-	240
Otras comisiones	8.981	10.954
	8.981	11.194



CLASE 8.ª



OP8559115

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 2025

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

El apartado de otras comisiones recoge principalmente las comisiones bancarias.

37. GASTOS DE PERSONAL

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

	2025	2024
Sueldos y salarios	26.337	25.360
Cargas sociales	6.457	6.474
	32.794	31.834

El número medio de empleados de la Entidad distribuido por categorías profesionales, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

	2025	2024
Dirección y Jefatura	19	47
Mandos y Técnicos especializados	107	106
Técnicos y Administrativo	409	392
Total	535	545

El número de empleados de la Entidad a 31 de diciembre de 2025 y 2024, distribuido por categorías profesionales y género el siguiente:

	2025			2024		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	8	1	9	8	1	9
Dirección	4	6	10	6	5	11
Manager	54	53	107	62	53	115
Colaborador	155	254	409	152	258	410
	221	314	535	228	317	545

El número de empleados de la Sociedad distribuido por categorías y géneros a 31 de diciembre de 2025 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



OP8559116

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 2025

El número de personas empleados con una discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 6 (4 hombres y 3 mujeres en 2024) y se distribuye en las siguientes categorías:

	2025			2024		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Alta Dirección	-	-	-	-	-	-
Dirección	-	-	-	-	-	-
Manager	-	-	-	-	-	-
Colaborador	3	3	6	4	2	6
	3	3	6	4	2	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:

	2025	2024
Inmuebles, instalaciones y material	4.419	4.302
Informática	3.264	3.386
Comunicaciones	875	1.204
Publicidad y Propaganda	2.855	2.643
Gastos judiciales y de letrados	13.608	13.067
Informes técnicos	342	652
Primas de seguro y autoseguro	811	791
Por órganos de gobierno y control	80	143
Gastos de representación y desplazamiento del personal	606	682
Cuotas de asociaciones	60	60
Servicios administrativos subcontratados	7.557	5.400
Contribuciones e impuesto	4.542	4.194
Otros gastos	7.073	9.243
	46.092	45.767

Durante los ejercicios 2025 y 2024, dentro de la partida de "otros gastos", se encuentran incluidos gastos de suministros y material de oficina.



CLASE 8.^a



OP8559117

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 2025

Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC, aplicó en el ejercicio 2025, 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).

- **Entorno Económico**

En 2025, el nivel de crecimiento de la economía mundial según el FMI fue del 3.3%, manteniendo la tendencia a una ligera mejora tras los 3.2% y 3.1% de 2024 y 2023, y superando la media de los cinco años pre-covid-19, que fue del 3.0%.

En 1.3% según Eurostat, el crecimiento de zona euro ha mejorado frente a los modestos niveles de 0.7% y 0.1% en 2024 y 2023. El crecimiento de Alemania, la primera economía de la zona, si bien moderado (+0.4%), representa una mejora tras la recesión que había conocido los dos años anteriores. La segunda economía, Francia, igualmente mejoró su crecimiento del 0.2% de 2024 al 1.1% de 2025.

En los mercados donde opera la Sociedad, la actividad siguió siendo más dinámica, como en años anteriores, si bien con un diferencial menor: crecimientos estimados respectivamente del 2.6% y del 1.9% en España y Portugal, en descenso frente a los 3.5% y 2.7% de 2024.

En la zona € en su conjunto, el mayor dinamismo traduce la absorción de las tensiones generadas en 2022 y 2023 por el conflicto en Ucrania. La presión inflacionista se ha fuertemente aliviado: tras ascender al 9.2% interanual en diciembre de 2022, el IPC de la zona Euro se había reducido a 2.9% y 2.4% a finales de 2023 y 2024, finalizando 2025 en 1.9%, inferior al objetivo estructural del BCE del 2.0%.

Esta reducción a su vez ha permitido que el BCE aligere la política monetaria que había endurecido a partir de 2022. Ha procedido en ocho ocasiones entre junio del 2024 y junio de 2025 a descensos de 0.25% de su tipo de intervención, pasando éste en el periodo del 4.0% al 2.0%.

La amplitud de la desinflación fue algo más moderada en EEUU, cuya inflación interanual bajó del 9.1% a mediados de 2022 a 2.7% a finales de 2025, y en el Reino Unido (de 9.6% en octubre de 2022 a 3.5% en diciembre de 2025). Los tipos de intervención de la Fed han sido reducidos igualmente sobre 2024-25, en una cuantía menor que en la zona € (-1.75%) y hasta niveles finales superiores (3.50% en el cierre 2025).

El diferencial de crecimiento entre una zona € que ha finalizado de absorber los desequilibrios generados por el conflicto ucraniano, y el resto de las grandes economías se ha reducido en 2025. En efecto, la economía mundial 2025 ha conocido una mayor inestabilidad de su marco macroeconómico, especialmente en lo referente a los términos del comercial mundial. La inestabilidad ha contribuido a ralentizar el crecimiento tanto en Estados Unidos (+2.1% tras +2.5% en 2024 y +3.1% en 2023) como en China (+5.0% tras +5.4% en 2024).



CLASE 8.ª



OP8559118

Handwritten signature and initials

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

El IPC español se situó en un 3.0 a diciembre de 2025, un nivel próximo al 2.9% de 2024, por encima de la media de la UEM y de Alemania (2.0%). El IPC de Portugal se redujo en 2025, finalizando en 2.4% frente a los 3.1% de 2024. El aligeramiento generalizado de las intervenciones de los grandes bancos centrales iniciado en 2024 ha encontrado su reflejo en la evolución de los tipos de los mercados monetarios: el Euribor 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% y 2025 en 2.25%. Las referencias a más largo plazo conocieron igualmente un movimiento de retroceso, pero menos marcado: el swap € a 10 años, que ha sido hasta 2024 un elemento clave para la tarificación de la actividad comercial de UCI, superó los 3.0% en enero de 2023, alcanzó los 3.50% en octubre de 2023, finalizó 2024 en 2.35% pero se enderezó hasta 2.91% en 2025.

La evolución relativa de los tipos a 12 meses y a 10 años reflejan una tendencia más genérica: la gama de tipos de la zona € es de nuevo creciente desde el segundo trimestre de 2025. Como ejemplo, el diferencial entre el Euribor 12 meses y 3 meses. Éste tiene su importancia para el balance de UCI, que incluye carteras a tipo variable referenciado al Euribor 12 meses, financiadas en fondos de titulización emisores de bonos con remuneración trimestral. Este diferencial, que finalizó 2022 en 0.96%, pasó por niveles negativos en 2023 y 2024, acabando 2024 en -0.38%. Tras cruzar cero en mayo de 2025, estaba en +0.22% al cierre del año.

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 todavía era de 2.0% a inicios de 2022, se redujo a sólo 0.12% como promedio en 2023 y retrocedió hasta menos de 0.10% en junio de 2024. Si bien comenzó a recuperar su tendencia histórica y el promedio anual alcanzó 0.39% en 2024 y 0.61% en 2025.

La inflexión en la evolución de los tipos de interés iniciada en 2024 permitió que las transacciones inmobiliarias mantuvieran en 2025 el alza que habían iniciado en 2024: superaron las 700.000 ventas según el INE, un 11.5% superior al nivel de 2024, a su vez un +10% tras el retroceso de 2023.

El dinamismo experimentado por el mercado inmobiliario residencial español en el anterior bienio se mantuvo durante 2025: los precios crecieron un 13.1% hasta el 4º trimestre de 2025 según el índice de la DG de la Vivienda del MITMA. Este crecimiento cuantioso no deja de situar los precios 7% por encima del anterior máximo de Q4 2007. Lo cual refleja en términos reales, deduciendo el impacto del IPC sobre 18 años, unos niveles inferiores.

2.- Actividad Comercial Créditos a clientes

El ejercicio 2025 registró el segundo año consecutivo de incremento de la actividad comercial. La Sociedad 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 sexto año consecutivo en 2025 la valiosa certificación Great Place to Work, obtenida por primera vez en junio de 2020.



CLASE 8.ª



OP8559119

T.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

2025 vio la confirmación de las mejoras de 2024, superando las tendencias negativas que habían dominado la actividad comercial de UCI desde finales de 2022. En el conjunto de 2025, la formalización de nuevos créditos alcanzó los 614 millones de euros, lo cual supuso un incremento del 29% con respecto a los 477.3 millones formalizados en 2024 (+32.5% en España con 427 millones formalizados, y +21% en Portugal con 187 millones). Estas cifras incluyen para la actividad préstamos de rehabilitación a las comunidades de propietarios en España, la formalización de 119 millones comprometidos, contra 20 millones de 2024. Esta actividad generó en 2025 61 millones de nuevas disposiciones contra 20 millones en 2024. Midiendo la actividad de esta línea de negocio en base a los importes dispuestos, la actividad del Grupo se habría establecido en 550 millones de €, un incremento del 23% con respecto a la cifra correspondiente de 445 millones dispuestos en 2024 (+25% en España con 368 millones dispuestos).

La mejora en 2025 refleja la evolución del marco financiero: los tipos de interés de los mercados de capitales, tras su brusco incremento entre 2022 y finales de 2023, empezaron su descenso 2024 y mantuvieron su bajada en 2025. UCI ha optado por mantener la rentabilidad de su actividad comercial. Al financiarse la Sociedad 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 desde entonces mayores volúmenes con una rentabilidad suficiente.

Los ejes estratégicos de la oferta comercial de la Sociedad en España se han mantenido en 2025 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: 39% de la originación corresponde a periodos superiores o iguales a 10 años, en retroceso con los niveles de 72% de 2024, y un total de 96% con plazos de 5 años o más.

Tanto en España como en Portugal, los consultores financieros son la fuente muy mayoritaria y casi exclusiva de la actividad comercial de créditos hipotecarios: desde 73% en 2020, hasta 97 % 2024 y 2025 (misma proporción en España y Portugal).

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, con licencia de gestor de activos otorgada por el Banco de Grecia.

La cartera viva gestionada la Sociedad y por UCI Hellas LMS, se ha situado en el cierre de 2025 en 8.318 millones de euros, inferior en 615 millones (-6.9%) al nivel del cierre 2024. Este retroceso incluye en España el impacto de la cesión de una cartera de préstamos morosos por 146.5 millones de €. Sin esta cesión, el descenso habría sido de 468 millones (-5.2%). Este nivel elevado incorpora 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, si bien con una reducción de este déficit tras el incremento de la actividad comercial en 2025. Y por otro lado el mantenimiento de los reembolsos anticipados de los créditos de buena calidad, alimentados por las revisiones al alza de los tipos de la cartera; si bien este fenómeno ha mostrado signos de reducción a lo largo de 2025.

La cartera de la Sociedad en España se situó a finales ejercicio en 7.069 millones. Sin tomar en cuenta la cesión de cartera morosa, el retroceso del saldo vivo habría sido de 473 millones, un 6.1%, lo que representa en % un leve descenso frente a los datos de -6.5% y -6.9% de 2023 y 2024.



CLASE 8.ª



0P8559120

✓
11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

En cambio, la fuerte actividad comercial en Portugal consiguió que la cartera de Portugal aumentara un 1.5%, hasta 1.114 millones.

La cartera de la Sociedad en Grecia, gestionada por UCI Hellas LMS, cuyo saldo es estructuralmente decreciente, al no haber nueva producción, con 135 millones había disminuido un -8.9% al 31 de diciembre de 2025. Como será detallado más adelante en este Informe de Gestión, UCI ha acordado en diciembre de 2025 con un Consorcio compuesto de un servicer y dos inversores, de los cuales un banco heleno, la cesión de la totalidad de la inversión crediticia de la Sociedad en Grecia a estos inversores, siendo transferida la gestión de la cartera de la sociedad UCI LMS al servicer. Tras la venta de la cartera griega, la cartera total en el balance de la Sociedad se situaba en el cierre de 2025 en 8.183 millones de euros, un descenso de 749 millones de euros con respecto a 2024.

- **Margen Bruto**

El margen bruto obtenido por la Sociedad durante el ejercicio 2025 se situó en 61.0 millones de euros, lo que supone un fuerte incremento de 17.5 millones (+40%) frente a los 43.5 millones de 2023.

Los principales motivos de este crecimiento han sido presentados en la descripción del entorno económico. Por un lado, el continuo incremento del diferencial entre el IRPH y los tipos de mercado de capitales (tomando como referencia el Euribor 1 año) sobre los cuales está basada la refinanciación de la cartera referenciada al IRPH mejora mecánicamente el margen de ésta. Se estima este impacto favorable en aproximadamente 9 millones de €. Paralelamente, la vuelta de los tipos del € a una gama creciente ha permitido incrementar el margen financiero de las carteras a tipo variable, bien financiadas por las operaciones de titulización, bien en balance con revisión semestral. La mejora debida al enderezamiento de la gama de tipos ha sido estimada en torno a 13 millones de €.

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 2025.

UCI no ha procedido a la constitución de un nuevo fondo de titulización en 2025. Las necesidades de nueva liquidez han sido modestas: el nivel más reducido de originación de nuevos créditos, como el fuerte nivel de reembolsos anticipados, y la venta de una cartera de créditos en España, han permitido mantener el nivel de liquidez, a pesar de los ejercicios de step-up call sobre las operaciones de titulización RMBS Belém 1, UCI 12 y Prado VII.

Los dos ratings 'Investment Grade' que tiene la Sociedad con las agencias de calificación Fitch Ratings y Morningstar 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 475 millones de euros al final de 2025.

En 2026, la Sociedad espera se consoliden las tendencias positivas en la evolución de los tipos de interés, con el mantenimiento de una gama creciente y la conformación de la convergencia entre los tipos del mercado monetario y el índice IRPH.



CLASE 8.ª



OP8559121

[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 2025

En cuanto a las acciones a llevar a cabo, UCI contempla continuar desarrollando su autonomía de financiación, recurriendo al mercado de la titulización, en condiciones que permitan mantener la competitividad de su oferta comercial, tanto en España como en Portugal.

- **Gastos Generales**

Los gastos generales, sin incluir las comisiones pagadas a los intermediarios, ascendieron en 2025 a 48.2 millones de euros, lo cual supone un incremento aparente de 1.1 millones (+2.3%) con respecto al 2024. La Sociedad había reconocido en 2024 1.4 millones de gastos excepcionales ligados a la reestructuración de los recursos de la Sociedad en un entorno más desfavorable, adaptaciones llevadas a cabo en 2024. En 2025, por un lado, la Sociedad ha reconocido 1.3 millones por el mismo concepto, sobre operaciones llevadas a cabo en 2025; y además ha dotado 2.1 millones anticipando nuevas operaciones en 2026. Haciendo abstracción de estos gastos puntuales, los gastos de 45.7 millones se redujeron a 44.8 millones en 2025, es decir -2.0%.

En relación con estas anticipaciones, los efectivos de la Sociedad finalizaron 2025 en 545 colaboradores, un retroceso de 10 con respecto al cierre del ejercicio 2024 tras el descenso de 46 efectivos ya experimentado en 2023.

El incremento del margen financiero ha permitido reducir fuertemente la ratio de eficiencia: se situó en 2025 en el 89%, en neto retroceso con respecto al 136% de 2024, si bien a niveles todavía elevados.

- **Morosidad y Cobertura**

El ejercicio 2025 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 2025 en 726 millones de euros (8.9% del saldo total), en descenso de 384 millones con respecto a los 1.110 millones del cierre de 2024 (12.4% del saldo entonces).

El descenso ha sido generalizado: reducción en Portugal (-8.2 millones) hasta 6.6 millones, representando 0.6% del saldo luso; y reducción de 338 millones en España, lo que representa un descenso del -4.8% de la cartera española. El saldo dudoso del Grupo UCI ha descendido mes tras mes continuamente desde septiembre de 2023.

La evolución en España se explica por tres motivos fundamentales. La primera componente puntual en términos de volumen es la bajada del saldo moroso (-263 millones de euros), que incorpora en cuanto a impacto la cesión a inversores institucionales en sept-2025 de una cartera de 146.5 millones de euros, con un número elevando de impagos (al menos tres años en morosidad). El resto de la reducción del saldo moroso se debe a la gestión ordinaria de UCI: adjudicación de activos por vía judicial o amistosa (daciones en pago), soluciones extra-judiciales incluyendo las cancelaciones de sus préstamos por clientes que han procedido a la venta de su colateral. Este proceso se ha basado en la reorganización de los equipos y prácticas de recuperaciones, reactualizando sus funciones, misiones, políticas y prioridades, lanzada a principios de 2024 y que ha conocido su primer año pleno en 2025.



CLASE 8.ª



OP8559122

[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 2025

Todo ello ayudado por un factor exógeno como ha sido la contención y posterior bajada, sobre 2024-25 de los tipos de interés a los que van referenciados los préstamos a tipo variable de la cartera de UCI, lo cual ha reducido a su vez las entradas en mora de nuevos créditos. La evolución de los tipos de interés a su vez ha limitado las necesidades de nuevas reestructuraciones, lo cual ha reducido las entradas en dudoso no moroso de operaciones. El saldo dudoso no moroso ha descendido en España 75 millones de euros, situándose en 216 millones en el cierre del ejercicio.

El saldo dudoso de 726 millones es menos de la mitad del saldo dudoso en agosto de 2023 (1.511 millones), mes tras el cual comenzó la bajada sistemática de dicho saldo durante 28 meses. UCI EFC ha procedido a varias cesiones de créditos en 2024 y 2025 por 210 millones de euros, que han representado sobre el periodo 27% del total de reducción. Incluso sin estas ventas, la bajada habría sido continua durante 28 meses.

En Portugal, la cartera morosa se ha reducido fuertemente de un fin de ejercicio a otro: -3,4 millones, -36% del total de fin de 2024. Aún más marcada ha sido la reducción del saldo dudoso subjetivo, de 6.6 millones a 1.3 millones al cierre de 2025, reflejando como en España la reducción de la concesión de nuevas reestructuraciones, permitida por una evolución de los tipos de interés más clemente para los clientes.

La cesión de la cartera griega se ha traducido por la baja de sus créditos dudosos (30.0 millones). Estos que a su vez se habían reducido en 7.8 millones (5.8% de la cartera helena) desde el cierre de 2024.

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 137 millones de euros al final del ejercicio 2025, un descenso de 103 millones sobre los niveles de 2024. Este descenso incluye la aplicación de 40 millones debida a la cesión de la cartera de 146.5 millones de morosos en España, sin la cual la reducción se habría limitado a 64 millones de euros, de los cuales 53 millones sobre un saldo dudoso en descenso de 208 millones.

Este descenso conlleva *ceteris paribus* una reducción de provisiones de 40 millones de euros sobre el saldo dudoso. La tasa de cobertura de las exposiciones dudosas ha pasado del 19.3% al 16.2%. La cartera morosa de 146.5 millones de euros, cedida en septiembre, incluía operaciones representando las más altas antigüedades en mora, y consecuentemente los niveles de cobertura más elevados. Esta cesión por sí sola ha supuesto una reducción del 1.8% en la tasa de cobertura de los créditos dudosos.

El resto de reducción de las coberturas por insolvencias sobre el conjunto de la cartera se debe esencialmente a los impactos favorables de las actualizaciones de las tasaciones de los créditos dudosos y en vigilancia especial en un contexto de evolución favorable de los precios de la vivienda. Residualmente, han jugado un papel ligeramente favorable la actualización anual de los parámetros de provisionamiento del modelo interno.

Las ventas de activos adjudicados han mantenido una fuerte actividad por sexto año consecutivo, generando un impacto positivo (16.2 M € en 2025 tras 6.1 M € en 2024, por encima de los niveles anuales de 7 a 8 millones de euros reconocidos entre 2020 y 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.



CLASE 8.ª



OP8559123

✓
T

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

En su conjunto, el coste del riesgo del ejercicio 2025, se ha situado en 68.2 M€, a comparar con los 43.3 M€ de 2024. Las cesiones de carteras dudosas en 2024 habían impactado la cifra de ese año en 20.1 M€: sin el impacto de estas operaciones en 2024, el coste del riesgo de 2024 se habría limitado a 23 millones de euros. Asimismo, en 2025, la Sociedad ha procedido a dos operaciones de cesión de amplio volumen: la cesión de la cartera de 146.5 millones de morosos en España ha dado lugar al reconocimiento de una minus-valía en 2025, así como la cesión de la cartera griega. Los dos impactos conjuntamente ascienden a 70 millones. Lo cual en ausencia de estas dos operaciones, conduciría a un coste de riesgo recurrente que habría sido en 2025 sería un ingreso de 1.8 millones de euros tras un gasto de 23.0 millones de 2024, es decir una mejora de 24 millones.

Las propiedades transitorias de la Sociedad, clasificadas como activos disponibles para la venta, se situaban al cierre de 2024 en 91.7 millones de euros de valor neto contables, en descenso del 19% frente a los 113.4 millones de finales de 2024. 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 0.4 M€. En Grecia, la cartera de propiedades transitorias se ha igualmente mantenido en niveles muy bajos: 1.4 millones de euros. Esta cartera no ha sido objeto en 2025 de contrato de cesión a terceros.

UCI EFC contempla en 2026 mantener su estrategia de recobro responsable, en un marco aliviado por la reducción de la presión sobre los clientes más frágiles de su cartera a tipo variable, así como consolidar los buenos resultados en volumen e impacto económico de la actividad de comercialización de inmuebles. A partir de la consolidada nueva organización de recuperaciones y de sus buenos resultados, UCI confía en mantener su foco en la reducción de activos dudosos, tras la fuerte reducción de la cartera dudosa (dividida por dos en 28 meses) y la salida del balance de los activos dudosos de la cartera helena.

- **Resultado**

Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC, ha reconocido en el ejercicio 2025, un resultado negativo tras impuestos de 72.4 millones, tras pérdidas de 64.9 millones de euros en 2024. Antes de impuestos, las pérdidas pasan de 57.3 a 62.4 millones de euros.

Se recuerda que el impacto de la cesión de activos (morosos España y cartera de Grecia) ha sido de 70 millones de € en 2025, contra 20.1 millones de 2024 para la cesión de carteras morosas de España. Neto de los impactos puntuales de estas cesiones, las pérdidas de 2024 serían 36.2 millones, que conducirían en 2025 a un beneficio bruto de 7.6 millones, es decir una mejora de 43.8 millones.

Estos 43.8 millones se deben esencialmente al incremento del margen bruto de 17.5 millones, y a la mejora de 24 millones en el coste de riesgo recurrente, sin operaciones puntuales.



CLASE 8.^a



OP8559124

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

7. Riesgos e incertidumbres

En relación con los principales **riesgos e incertidumbres**, podemos destacar lo siguiente:

- **Riesgo de crédito:** debido a la naturaleza del negocio minorista de las Sociedad y de la gran dispersión derivada, los riesgos procedentes del saldo crediticio y del parque inmobiliario no presentan concentraciones significativas con relación al nivel de fondos propios de la Sociedad.
- **Riesgo de mercado:** la Sociedad está sometida a la coyuntura de los mercados financieros, hipotecarios e inmobiliarios de los países en los que opera. Las presiones inflacionistas pueden tener impacto sobre la política monetaria de los bancos centrales, en particular del BCE, como ha sido el caso en 2023 hasta mediados de 2024.
 - interés del mercado hipotecario. Las divergencias aparecidas en 2023 se han ido corrigiendo, como ha sido el caso a partir del 2º trimestre de 2025 con una gama de tipos € que se ha vuelto de nuevo creciente y un incremento del diferencial entre el IRPH y el Euribor 12 meses.
 - las subidas de tipos de interés 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 a partir de 2024 sobre los tipos de interés monetarios ha reducido las tensiones sobre los clientes pertenecientes al resto de la cartera a tipo variable.
- **Riesgo operativo:** En el ejercicio 2025 no se han producido incidencias de riesgo operativo con un impacto significativo. La principal incidencia fue exógena y correspondió al corte del suministro eléctrico en España peninsular el pasado 28 de abril. Los riesgos operativos se encuadran esencialmente dentro de los sistemas de riesgos de Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC, por tener las mismas instalaciones, mismos servidores informáticos y mismos niveles de acceso y seguridad a los sistemas. En el marco de la gestión de los recursos propios del Grupo UCI, el riesgo operativo tuvo en 2025 un consumo de 7.8 millones de euros, cifra en leve ascenso frente a la equivalente en 2024 (6.5 millones).
- **Riesgo de litigiosidad:** Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha continuado gestionando los procedimientos legales por demandas de nulidad de cláusulas, siendo los motivos más relevantes los gastos de formalización, la comisión de apertura y la referencia IRPH para el cálculo del interés aplicable al préstamo.
 - En relación con el primer motivo (los gastos de formalización), no ha habido novedades desde que en junio de 2024 el Tribunal Supremo (TS) dictara una 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.



CLASE 8.ª



OP8559125

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

- En lo que se refiere a la cuestión de la comisión de apertura, en noviembre de 2025 el TS dictó dos sentencias en las que confirma la validez de la comisión, reforzando los criterios que permiten defender su transparencia (una única comisión, que se devengue de una sola vez, que no se solape con otras comisiones y que su importe, forma y fecha de liquidación queden especificados en el contrato). Adicionalmente, en relación con la posible abusividad de la comisión, el TS ha establecido los criterios para considerar proporcionada la comisión aplicada, pudiéndose defender su validez en todos los casos en los que el porcentaje aplicado no supere el límite fijado por el TS.
- Sobre el asunto relacionado con el índice de referencia IRPH, también en noviembre de 2025, el TS dictó 2 sentencias favorables a las entidades demandadas (una de ellas la Sociedad), en las que vuelve a confirmar la validez del índice. En una de las sentencias analiza la transparencia de la cláusula y considera superado el control de transparencia si la cláusula informa sobre la Circular 5/1994 y sobre la TAE aplicable (cuando existe un periodo a tipo fijo inicial en el préstamo); en la segunda sentencia, resuelve la posible abusividad de la cláusula considerando que debe compararse el tipo de interés aplicado al caso concreto como consecuencia del IRPH más el diferencial pactado con los tipos de interés aplicados en el mercado en el momento de contratación del préstamo. Sólo cuando tal comparación determine una desproporción "muy evidente" entre el tipo aplicado y el de mercado podrá determinarse la abusividad de la cláusula y su nulidad. En el caso de UCI, la información facilitada al cliente en el contrato permite cumplir con los criterios fijados por el TS en relación con la transparencia y, siendo el tipo de interés un elemento esencial del contrato, esto impide al juzgado realizar el control de abusividad de la cláusula y por tanto, en nuestro caso, la cláusula se considerará válida, lo que nos permite defender con solvencia las posibles demandas de nulidad con motivo del IRPH.
- Durante el ejercicio 2025 el **periodo medio de pago** a los proveedores de la Sociedad ha sido de 3 días. Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, no existen cuestiones relevantes de naturaleza medioambiental.

8. Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio

El 5 febrero de 2026, con el visto bueno del Banco de España como regulador de la Sociedad, ésta ha procedido al reembolso de la totalidad de una deuda subordinada de 80 millones de euros emitida en julio de 2018 y que por lo tanto había perdido en 2023 su plena eficacia como fondos propios de segunda categoría. Esta cancelación se tradujo por la reducción de los fondos propios normativos de la Sociedad en 41.3 millones de euros, sin que sea afectado el respecto de los niveles mínimos de solvencia, tal como se verá en mayor detalle en el punto 11 a continuación.

9. Inversiones en investigación y desarrollo

Durante el ejercicio no se han realizado inversiones en investigación y desarrollo.



CLASE 8.ª



OP8559126

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 2025

10. Adquisición de acciones propias

No se han producido adquisiciones de acciones propias durante el ejercicio 2025.

11. 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, le Sociedad había visto sus 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 para 2025, ni al uno de enero de 2026.

La Comisión Ejecutiva del BdE en su resolución del 29.09.25 instauró, para el conjunto de las entidades bajo su supervisión, un colchón anticíclico de capital que afecta las necesidades de CET1 en una cuantía igual al 1% de los activos ponderados por riesgo generados en España, en dos etapas: 0.50% al 1 de octubre de 2025, un 0.50% adicional doce meses después.

Los activos ponderados por riesgo (APR) de la Sociedad se inscribieron en un total de 3.186 millones en el cierre de 2025, frente a 4.263 millones al finalizar 2024, un descenso de 1.077 millones. Por un lado, el descenso de los activos dudosos y los inmobiliarios ha llevado a una reducción de los APR en 288 millones. La reducción del saldo vivo productivo supuso a su vez una reducción adicional de aproximadamente 102 millones. Finalmente, la normativa vigente, el CRR comunitario, conoció una nueva versión que entró en vigor el uno de enero de 2025. El nuevo CRR alteró el cálculo de los APR para los créditos productivos y la redujo para aquellos con un LTV inferior al 75%, lo cual es la situación de la mayoría de los créditos productivos de UCI. La nueva normativa redujo puntualmente los APR en aproximadamente 675 millones de euros.

Esta fuerte reducción de los APR, por motivos de gestión y normativos, contribuyó a mejorar los niveles de solvencia de la Sociedad. Ésta en el cierre de 2025 respetaba los requisitos a los que está sometido: con un coeficiente de solvencia de 20.51%, superando en 192.8 millones de euros (6.1% de los activos ponderados por riesgo) el requisito mínimo de solvencia. En el cierre del ejercicio anterior, el superávit correspondiente había sido de 97.7 millones.

Los fondos propios de primera categoría se situaban en 507 millones al cierre de 2025, es decir un 15.9% de los APR del Grupo, superior en 126.2 millones o 4.0% de los activos a los requisitos mínimos, y el capital de nivel 1 ordinario presentaba un superávit de 185.9 millones, es decir 5.8% de los activos ponderados.



CLASE 8.ª



OP8559127

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

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

El incremento de los excedentes de niveles de solvencia de la Sociedad durante 2025, superiores en cerca de doscientos millones de euros a los requisitos mínimos, es consecuencia directa de la fuerte reducción, económica y normativa, de sus activos ponderados por riesgo. El nivel cuantioso de los excedentes al final de 2024, que se cifraba ya en decenas de millones, era a su vez el reflejo de la cuantía y rapidez del apoyo de los accionistas de UCI, SA. El apoyo de los accionistas de UCI, SA 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.

La cesión de la cartera de créditos griega, con fecha de valor el 30 de diciembre de 2025, se ha traducido por una reducción de los APR de 54 millones aproximadamente, que ha sido compensada por el ingreso de la venta a recibir ponderado en función del rating de los dos compradores. A fecha de este informe, los dos importes han sido ingresados por UCI EFC.

En lo que corresponde a los acontecimientos posteriores al cierre, la cancelación de la deuda subordinada de 80 millones de euros, efectuada en febrero de 2026, se ha traducido de inmediato por el no cómputo en los fondos propios de segunda categoría de 41.3 millones, que habrían sido 44.0 millones de haberse producido antes del cierre de 2025. En este caso, el superávit de fondos propios totales habría sido de 148.7 millones en lugar de 192.3 millones, es decir 4.7% de los activos ponderados por riesgo. Esta cancelación no impacta el nivel de los fondos propios de primera categoría, excepto por la reducción de gastos financieros que supone en el futuro.

12. 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: hasta 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 UCI EFC, han continuado teniendo una excelente acogida. A nivel cualitativo la obtención en 2020 y la confirmación de 2021 a 2025 de la certificación Great Place to Work en España y Portugal, han puesto de manifiesto la capacidad de adaptación de UCI al nuevo entorno.

Las presiones inflacionistas que configuraron desde finales de 2022 el entorno económico en el cual operaba UCI, afectaron a los tipos de interés, y a los presupuestos de sus clientes. Este impacto se tradujo fuertemente 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 en los niveles de tipos de interés desde finales de 2023 han aliviado estas presiones.

El ejercicio 2024 ha visto reanudarse, y en 2025 confirmarse, el crecimiento de la originación de nuevos créditos. Adicionalmente, se han generado resultados alentadores en la reducción del saldo de la cartera dudosa, tras la reestructuración y redefinición de las prioridades de la red de recuperaciones, y complementada por operaciones de cesión mayoristas de las carteras más degradadas en España. La cartera dudosa de la Sociedad ha sido dividida por dos en volumen en los 28 meses que han conducido al diciembre de 2025.

Esta evolución ha permitido una reducción de los activos ponderados por riesgo, que ha contribuido al reforzamiento de la solvencia del Grupo, solvencia basada igualmente en los elevados niveles de capital fruto del apoyo de sus accionistas manifestado en el trienio anterior.



CLASE 8.ª



OP8559128

Handwritten signature and initials

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

UCI EFC 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 ha permitido 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 se mantiene en 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 España, 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 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. La cesión de las actividades en Grecia favorecerá un mayor foco del Grupo sobre sus actividades estratégicas.

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 la Sociedad seguirá en 2026 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, con el probable recurso a la constitución de un nuevo Fondo de titulización en la línea de Prado XI.

Adicionalmente, UCI mantendrá la posibilidad de refinanciación en los mercados mediante la aportación en operaciones de cesión temporal de bonos emitidos por los Fondos de titulización constituidos con créditos originados por UCI. Así como mediante otras posibles fuentes de financiación compatibles con su condición de Establecimiento Financiero de Crédito y accesibles gracias a sus dos ratings 'Investment Grade' obtenidos en 2018 y 2019 con las agencias Morningstar DBRS y Fitch Ratings respectivamente y confirmados regularmente e incrementado en 2025 en el caso de Fitch Ratings.

13. 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



OP8559129

Handwritten mark resembling a stylized 'F' or '7'.

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 2025, 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 2025, 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 2025 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, 24 de marzo de 2026

D. Matías Pedro Rodríguez Inciarte

Presidente del Consejo de Administración

D. Michel Falvert

Consejero

D. Jean François Georges Marie Deullin

Consejero independiente

D. Eric Henri Klesta

Consejero

D. Eduardo Suarez Álvarez-Novoa

Consejero independiente

D. Sergio Tomás Gámez Martínez

Consejero independiente

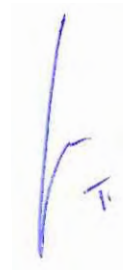
ANEXO

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 2025, 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 2025 han sido extendidos en papel timbrado del Estado, con numeración correlativa e impresos por una cara, referenciados con la numeración 0P8559002 al 0P8559128, habiéndose estampado sus firmas los miembros del Consejo de Administración en la hoja de papel timbrado del Estado referenciado con la numeración 0P8559129.

Madrid, 24 de marzo de 2026

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 2025

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 2025, 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 2025, 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, calculada de forma coletiva, utilizando, para o efeito, no que diz respeito às principais carteiras de crédito, um modelo interno de cálculo da imparidade com base na perda esperada, desenvolvido de acordo com o disposto na Circular n.º 4/2019 do Banco de España, 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 2025, 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 2025.

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 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 do modelo 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 aspetos:

- 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 2025, 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 2025 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 Sociedade 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 detectar uma declaração incorreta material devido a fraude é maior do que para uma declaração incorreta material devido a erro porque a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, deturpações, ou a evasão do controle interno.
- Obter uma compreensão do controle interno relevante para a auditoria, a fim de conceber procedimentos de auditoria adequados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressar uma opinião sobre a eficácia do controle interno da entidade.
- Avaliar a adequação das políticas contábilísticas utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábilísticas e respectivas divulgações à administração.
- Concluir sobre a adequação da utilização, pelos administradores, do princípio contábilístico da empresa em funcionamento e, com base nas provas de auditoria obtidas, concluir se existe uma incerteza material relacionada com eventos ou condições que possam lançar dúvidas significativas sobre a capacidade 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 controle 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 28 de maio de 2026.

h
T

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 nº 22.876

28 de maio de 2026

AUDITORES

GRANT THORNTON, S.L.P.

GRANT THORNTON, S.L.P.

2025 Num. 01/25/01233

96,00 EUR



CLASSE 8.^a



0P8559002

Handwritten signature and the number '11' in blue ink.

**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 2025

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)
Balance em 31 de dezembro de 2025
(Expresso em milhares de euros)



CLASE B



OP8559003

2

ATIVO	Nota	2025	2024 (*)	PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO	Nota	2025	2024 (*)
Caixa e depósitos em bancos centrais e outros depósitos à ordem	16	42.815	47.379	Passivos financeiros detidos para negociação	24	4.303	11.311
Caixa				Derivados		4.303	11.311
Outros depósitos à ordem		42.815	47.379	Posições curtas			
				Depósitos			
Ativos financeiros detidos para negociação				Passivos financeiros ao justo valor com alterações em resultados	23	8.429.258	8.951.503
Derivados de negociação				Depósitos		8.429.258	8.951.503
Instrumentos de património				Títulos representativos de dívida emitidos		8.404.528	8.886.397
Títulos representativos da dívida				Outros passivos financeiros			
Empréstimos e adiantamentos				Passivos financeiros ao custo amortizado			
				Depósitos		6.890.108	6.792.896
Ativos financeiros não destinados a negociação avaliados obrigatoriamente ao justo valor com alterações nos resultados	24	59.179	107.285	Títulos representativos de dívida		21.514.420	2.093.501
Instrumentos de património				Outros passivos financeiros			
Títulos representativos da dívida				Derivados* contabilidade de coberturas			
Empréstimos e adiantamentos a clientes				Provisões	23	24.730	29.106
Ativos financeiros designados ao justo valor com alterações nos resultados				Pensões e outras obrigações de prestações definidas pós-emprego	25	16.175	74.825
Instrumentos de património				Outras retribuições aos colaboradores a longo prazo			
Títulos representativos da dívida				Questões processuais e litígios fiscais pendentes	26	28.613	23.740
Empréstimos e adiantamentos a clientes				Compromissos e garantias concedidos			
				Reservas provisões		1.301	
Ativos financeiros ao custo amortizado	17	8.627	9.131.989	Passivos por impostos			
Títulos representativos da dívida		161.277	40.048	Passivos por impostos correntes		27.312	23.740
Empréstimos e adiantamentos a clientes		261.045	248.656	Passivos por impostos diferidos			
Derivados de cobertura	25	8.205.333	8.843.285	Outros passivos	21	49.622	43.024
Alterações no justo valor dos elementos cobertos de uma carteira d/ cobertura de risco		175.085	173.695	Passivos incluídos em grupos alienáveis de elementos classificados como detidos para venda	22	930	1.504
Investimentos em empréstimos conjuntos e associadas				TOTAL PASSIVO		21.174	21.238
Ativos tangíveis				CAPITAL PRÓPRIO			
Imobilizado Material				Fundos próprios			
Investimentos imobiliários				Capital		8.549.145	9.089.641
Dos quais: crédito por arrendamento operacional				Desembolsado			
				Prémio de emissão			
Ativos intangíveis	20	4.484	4.577	Instrumentos de capital próprios emitidos diferentes de capital	29	570.444	642.808
Fundo de comércio		149.740	155.024	Outros elementos do capital próprio		89.320	89.320
Outros ativos intangíveis		19.057	20.539	Rendimentos acumulados		89.320	89.320
		130.683	134.485	Outras reservas		89.320	89.320
Ativos por impostos	21	4.484	4.577	Resultado do exercício		440.960	440.960
Ativos por impostos correntes				Menos: Dividendos por conta			
Ativos por impostos diferidos				Outro resultado global acumulado			
Outros ativos	22	50.755	59.495	Elementos que não se reclassificam em resultados			
Contratos de seguros vinculados a pensões		121	25	Elementos que podem reclassificar-se em resultados			
Existências		50.634	59.470	Cobertura de investimentos líquidos em negócios no estrangeiro			
Outros ativos		30.307	37.210			112.528	177.390
						(72.364)	(64.862)
Ativos não correntes à venda	18	30.307	37.210			113.614	96.879
		93.183	112.674			113.614	96.879
TOTAL ATIVO		9.233.203	9.829.328	Conversão de moeda			
PRO MEMORIA: EXPOSIÇÕES EXTRAPATRIMONIAIS	32	105.834	47.645	Derivados de cobertura. Reserva de Cobertura de fluxos de caixa	28	113.614	96.879
Compromissos de empréstimos concedidos		105.689	45.710	Alterações do justo valor dos instrumentos da dívida avaliados ao justo valor com alterações nos resultados			
Garantias financeiras concedidas				TOTAL CAPITAL PRÓPRIO		684.058	739.687
Outros compromissos concedidos		145	1.935	TOTAL CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO		9.233.203	9.829.328

As notas 1 a 38 mencionadas do relatório anexo, formam parte do balanço integrante em 31 de dezembro de 2025.
(*) Apresentado apenas para efeitos de comparação



0P8559004

CLASSE 8.^a

UNIÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)
 Demonstração de resultados correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025
 (Expresso em milhares de euros)

	Nota	2025	2024 (*)
Rendimentos de juros	33	435.112	594.730
Ativos financeiros ao custo amortizado		433.317	340.076
Outros ativos		1.795	3.416
Despesas com juros	34	(378.095)	(554.127)
MARGEM DE JUROS		57.017	40.603
Rendimentos de dividendos			
Comissões recebidas	35	9.811	9.008
(Comissões pagas)	36	(8.981)	(11.194)
Ganhos ou (-) perdas quando se desreconhecem ativos e passivos financeiros não avaliados ao justo valor com alterações em resultados, líquidos		39	-
Ganhos ou (-) perdas por ativos e passivos financeiros detidos para negociação, líquidos	25	-	- (220)
Ganhos ou (-) perdas por ativos financeiros não destinados à negociação obrigatoriamente ao justo valor com alterações nos resultados, líquidos		(177)	
Ganhos ou perdas (-) resultantes da contabilidade de cobertura, líquidos		80	416
Outros ganhos de exploração		4.507	4.929
Outros custos de exploração		(1.310)	-
MARGEM BRUTA		60.986	43.542
Despesas administrativas		(78.886)	(77.601)
Despesas com pessoal	37	(32.794)	(31.834)
Outras despesas gerais administrativas	38	(46.092)	(45.767)
Amortização	19, 20	(4.940)	(5.054)
(Provisões) ou reversão de provisões	26	(13.944)	(11.447)
(Perdas) de valor ou reversão por imparidade de ativos financeiros não avaliados ao Justo valor com alterações em resultados	17	(41.985)	(11.918)
Ativos financeiros ao custo amortizado			
Despesas administrativas		(41.985)	(11.918)
RESULTADO DA ATIVIDADE OPERACIONAL		(78.769)	(62.478)
(Imparidade) ou reversão de imparidade de ativos não financeiros	19	1.798	1.953
Ativos tangíveis		-	-
Investimentos imobiliários		1.798	1.953
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	14.576	3.183
RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS		(62.395)	(57.342)
(Ganhos) ou perdas por impostos sobre os ganhos dos resultados das atividades continuadas	31	(9.969)	(7.520)
RESULTADO DO EXERCÍCIO PROCEDENTE EM OPERAÇÕES CONTINUADAS		(72.364)	(64.862)
Ganhos (ou perdas) depois de impostos procedentes de atividades interrompidas		-	-
RESULTADO DO EXERCÍCIO		(72.364)	(64.862)

As notas 1 a 38 anexas fazem parte integrante da demonstração de resultados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

(*) Apresentado apenas para efeitos de comparação.



0P8559005

f
TiCLASSE 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 2025

(Expresso em milhares de euros)

A) DEMONSTRAÇÃO DE OUTRO RENDIMENTO INTEGRAL RECONHECIDO CORRESPONDENTES AO EXERCÍCIO ANUAL
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

	2025	2024(*)
RESULTADO DO EXERCÍCIO	(72.364)	(64.862)
OUTRO RESULTADO GLOBAL	16.735	(52.659)
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	16.735	(52.659)
Cobertura de investimentos líquidos em negócios no estrangeiro (parte efetiva)	-	-
Conversão cambial	-	-
Coberturas de fluxos de caixa (parte efetiva)	(23.907)	75.227
Ganhos (perdas) em valor reconhecido no capital próprio	55.622	16.848
Transferido para resultados	(31.715)	92.075
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	7.172	22.568
TOTAL DESPESAS E RECEITAS RECONHECIDAS	(55.629)	(117.521)

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 2025.

(*) Apresentado apenas para efeitos de comparação.

Demonstração de variações de capital próprio correspondente ao exercício anual findo em
31 de dezembro de 2025

(Expresso em milhares de euros)

B) DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO CORRESPONDENTE AO EXERCÍCIO ANUAL FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

	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 (31/12/2024)* Efeitos da correção de erros Efeitos das alterações nas políticas contabilísticas	89.320	440.960	177.390	-	-	(64.862)	-	642.808	739.687
2. Saldo Inicial ajustado	89.320	440.960	177.390	-	-	(64.862)	-	642.808	739.687
3. Total proveitos e ganhos reconhecidos	-	-	-	-	-	(72.364)	-	(72.364)	(55.629)
4. Outras alterações no capital próprio	-	-	(64.862)	-	-	64.862	-	-	-
4.1 Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2 Reduções de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Conversão de passivos financeiros em capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4 Aumento de outros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.5 Reclasseificação dos passivos financeiros para outros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6 Reclasseificação de outros instrumentos de capital para passivos financeiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.7 Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.8 Transações em instrumentos de capital próprio (líquidos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.9 Transferências entre rubricas de capital próprio	-	-	(64.862)	-	-	64.862	-	-	-
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 (31/12/2025)	89.320	440.960	112.528	-	-	(72.364)	-	570.444	684.058



CLASE 8.ª



0P8559006

Demonstração de variações de capital próprio correspondente ao exercício anual findo em
31 de dezembro de 2025

(Expresso em milhares de euros)

	FUNDOS PRÓPRIOS							Outro resultado global acumulado	TOTAL CAPITAL PRÓPRIO
	Capital/Fundo de dotação	Prêmio de emissão	Reservas	Outros instrumentos de capital	Menos: Valores próprios	Resultado do exercício	Menos: dividendos	Total Fundos Próprios	
1. Saldo final a (31/12/2023) *	85.534	414.746	247.214	-	-	(69.824)	-	677.670	827.208
Efeitos da correção de erros contábilísticos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Saldo Inicial ajustado	85.534	414.746	247.214	-	-	(69.824)	-	677.670	827.208
3. Total proveitos e ganhos reconhecidos	-	-	-	-	-	(64.862)	-	(64.862)	(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	-	-	-	-	-	-	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 Reclasseificação dos passivos financeiros para outros instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.6 Reclasseificação de outros instrumentos de capital para passivos financeiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.7 Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.8 Transações em instrumentos de capital próprio (líquidos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.9 Transferências entre rubricas de capital próprio	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.10 Aumentos (diminuições) em participações de negócios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.11 Pagamentos feitos com instrumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.12 Outros aumentos (diminuições) no capital próprio	-	-	(69.824)	-	-	69.824	-	-	-
5. Saldo final a (31/12/2024) *	89.320	440.960	177.390	-	-	(64.862)	-	642.808	739.687

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 2025.
(*) Apresentado apenas para efeitos de comparação.



0P8559008

CLASSE 8.º

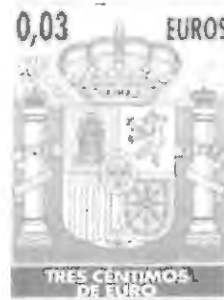
UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL)
Demonstrações dos fluxos de caixa correspondente ao exercício findo em
31 de dezembro de 2025

(Expresso em milhares de euros)

	2025	2024(*)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado do exercício	(64.709)	(119.092)
Ajustamentos ao resultado	(72.364)	(64.862)
Amortização	(41.135)	(1.206)
Outros Ajustamentos	4.940	5.054
Aumento/diminuição líquida de ativos operacionais	(46.075)	(6.260)
Carteira de negociação	568.470	460.166
Ativos financeiros ao justo valor através de resultados	-	-
Ativos financeiros avaliados ao justo valor através de outro rendimento integral	49.191	-
Ativos financeiros ao custo amortizado	-	-
Outros ativos	513.563	439.182
Aumento/diminuição líquida do passivo operacional	5.716	20.984
Carteira de negociação	(518.416)	(513.190)
Passivos financeiros ao custo amortizado	(7.008)	-
Outros passivos operacionais	(516.164)	(512.027)
Receltas/pagamentos de imposto sobre o rendimento	4.756	(1.163)
B) FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO	(1.264)	-
Pagamentos	60.145	68.306
Ativos materiais	(2.835)	(2.924)
Ativos intangíveis	(2.683)	(1.100)
Ativos não correntes e passivos associados detidos para venda	(152)	(1.824)
Recebimentos	62.980	71.230
Ativos materiais	-	-
Ativos intangíveis	-	-
Ativos não correntes e passivos associados detidos para venda	62.980	71.230
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)	(4.564)	(9.574)
F) CAIXA E EQUIVALENTES NO INÍCIO DO PERÍODO	47.379	56.953
G) CAIXA E EQUIVALENTES NO FINAL DO PERÍODO	42.815	47.379
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	-	-
Total caixa e equivalentes no final do exercício	42.815	47.379

As notas 1 a 38 anexas fazem parte integrante do balanço a 31 de dezembro de 2025.

(*) Apresentado apenas para efeitos de comparação.



CLASSE 8.1

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
 Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 Sociedade 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 2024, bem como os respetivos relatórios de gestão e de auditoria, que foram aprovados pela Assembleia Geral de Acionistas com data 19 de junho de 2025, foram apresentadas no Registro Comercial de Madrid. As contas anuais consolidadas do Grupo UCI do exercício 2025 deverão ser formuladas a 25 de março de 2026 pelos administradores.

A 29 de novembro de 2013, foi aprovado o Decreto-Lei Real 14/2013 de 29 de novembro, sobre medidas urgentes para a adaptação da legislação espanhola à regulamentação da União Europeia em matéria de supervisão e solvência das instituições financeiras. Este Real Decreto-Lei estabelece que os Estabelecimentos Financeiros de Crédito (os "EFC") não são considerados instituições de crédito a partir de 1 de janeiro de 2014, mas estão sujeitos ao regime jurídico aplicável antes dessa data, até à aprovação da legislação específica que lhes for aplicável.

A 27 de abril de 2015, foi aprovada a Lei 5/2015, sobre a Promoção do Financiamento das Empresas (LFPE), que prevê no Título II (artigos 6º a 14º), o regime jurídico dos Estabelecimentos de Financiamento de Crédito, entrando em vigor a 29 de abril de 2015. Em todas as matérias não previstas na Lei de Promoção do Financiamento das Empresas, os Estabelecimentos de Financiamento de Crédito serão regidos pelo regulamento das instituições de crédito, sendo o Banco de Espanha responsável pela função de supervisão dos Estabelecimentos de Financiamento de Crédito. Em particular, aplicam-se aos Estabelecimentos Financeiros de Crédito os regulamentos sobre participações significativas, adequação e incompatibilidades dos quadros superiores, gestão corporativa e solvabilidade contidos na Lei 10/2014, de 26 de junho, sobre a regulamentação, supervisão e solvabilidade das instituições de crédito, bem como os regulamentos sobre transparência, mercado hipotecário, regime de insolvência e prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo previstos para as instituições de crédito. Em qualquer caso, são aplicáveis às instituições de crédito as disposições da Terceira Disposição Adicional da Lei 3/2009, de 3 de abril, sobre as modificações estruturais das sociedades comerciais, sobre o regime aplicável às operações de cessão global ou parcial de ativos e passivos entre instituições de crédito.

Em 25 de fevereiro de 2020, foi aprovado o Decreto Real 309/2020, de 11 de fevereiro, relativo ao regime jurídico dos estabelecimentos de crédito financeiro e que altera o Regulamento do Registo Comercial, aprovado pelo Decreto Real 1784/1996, de 19 de julho, e o Decreto Real 84/2015, de 13 de fevereiro, que implementa a Lei 10/2014, de 26 de junho, relativa à regulamentação, supervisão e solvabilidade das instituições de crédito. Como indicado na exposição de motivos, o principal objetivo deste regulamento é desenvolver um regime jurídico para as instituições de crédito financeiro que seja claro, compreensível e adaptado às necessidades da empresa, mas ao mesmo tempo equivalente, em termos de robustez, ao estabelecido para as instituições de crédito. Este Decreto Real entrou em vigor a 1 de julho de 2020.

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
 Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 2025 foram preparadas pelos Administradores na reunião do seu Conselho de Administração realizada a 25 de março de 2026. As contas anuais individuais da UCI, E.F.C. para o ano financeiro de 2025 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 2026. Contudo, o Conselho de Administração entende que estas contas anuais individuais serão aprovadas sem alterações.

As contas anuais individuais para o exercício de 2024 foram preparadas pelos Administradores na reunião do Conselho de Administração realizada a 25 de março de 2025, foram aprovados por uma decisão da Assembleia de Acionista Único realizada a 19 de junho de 2025.

As contas anuais consolidadas correspondentes ao exercício de 2025 foram preparadas pelos Administradores na reunião do Conselho de Administração realizada a 25 de março de 2026. As contas anuais consolidadas do Grupo para o exercício financeiro de 2025 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 2026. 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 2024 foram preparadas pelos Administradores na reunião do Conselho de Administração realizada a 25 de março de 2025 e aprovadas pela Assembleia Geral de Acionistas realizada a 19 de junho de 2025.

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 Auditoría de Cuentas e outra legislação comercial.
- Todos os outros regulamentos contabilísticos aplicáveis.



CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
 Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 2025 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 2025 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 2025, não comentadas anteriormente

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

A Circular n.º 1/2025, de 19 de dezembro, do Banco de Espanha, que altera a Circular n.º 4/2017, de 27 de novembro, dirigida às entidades de crédito, relativa às normas de informação financeira pública e confidencial e aos modelos de demonstrações financeiras, e a Circular 1/2013, de 24 de maio, relativa à Central de Informação de Riscos, que entrará em vigor progressivamente em 2026, embora se estime que não tenha impactos significativos.

Apresenta-se a seguir um resumo das principais Circulares do Banco de España aplicáveis 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.

Durante o ano de 2026, não se prevê a entrada em vigor de qualquer regulamentação relevante que possa ter impacto no quadro de informação financeira da empresa.

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 2025.



0P8559012

CLASSE 8.^ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

2.2 Gestão e impactos do ambiente macroeconómico

Em 2025, a gestão da sociedade desenvolveu-se num contexto macroeconómico caracterizado pela normalização progressiva da inflação e por uma política monetária menos restritiva na zona euro. Durante o exercício, as taxas de juro situaram-se em níveis significativamente inferiores aos máximos atingidos em exercícios anteriores, situando-se em cerca de 2 %, na sequência das descidas iniciadas em 2024. Esta evolução favoreceu uma melhoria gradual das condições de financiamento e contribuiu para a moderação do Euribor, refletindo a expectativa do mercado de uma política monetária mais neutra a médio prazo.

No entanto, o exercício continuou marcado por um cenário internacional incerto, condicionado pelas tensões geopolíticas decorrentes do conflito na Ucrânia, pela situação no Médio Oriente e pela persistência de riscos associados ao comércio internacional e à evolução das principais economias mundiais. Além disso, a volatilidade de determinados mercados financeiros e a evolução dos custos energéticos continuaram a ser fatores relevantes para a atividade empresarial.

No final do exercício de 2025, a economia da zona euro registou um crescimento moderado e uma inflação próxima da meta do Banco Central Europeu, o que permitiu uma certa estabilidade nas condições macroeconómicas, embora a Sociedade tenha continuado a gerir a sua atividade com uma abordagem prudente face à persistência de incertezas económicas e geopolíticas.

Em consequência da escalada da tensão geopolítica na região do Médio Oriente, que afetou significativamente determinadas infraestruturas relacionadas com o abastecimento de petróleo e gás nos países do Golfo Pérsico e a respetiva logística em geral, principalmente o transporte marítimo pelo Estreito de Ormuz, a partir de 28 de fevereiro de 2026 verificou-se um aumento significativo dos preços internacionais do petróleo bruto, dos seus derivados e do gás natural, atingindo, em determinados momentos, níveis superiores a 100 USO/barril para o petróleo Brent, e variações ainda mais significativas em alguns dos seus derivados, devido à sua escassez mais acentuada.

A Sociedade está a acompanhar continuamente a evolução destes acontecimentos e a avaliar o possível impacto nas suas atividades e necessidades de liquidez durante o exercício de 2026. Até à data, estes acontecimentos não implicam ajustamentos relevantes nas presentes contas anuais.

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)



0P8559013

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

- 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 2025, 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 Sociedade 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 2025.

4. DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS DA SOCIEDADE

A proposta de aplicação do resultado de 2025 obtido pela Sociedade, que o Conselho de Administração apresentou ao Acionista Único para aprovação, bem como a aplicação do resultado do exercício financeiro de 2024 aprovada pela Assembleia Geral de Acionistas, é a seguinte:

	Milhares de euros	
	2025	2024
Lucro líquido do ano	(72.364)	(64.862)
Aplicação:		
Em reserva legal	-	-
Em reserva voluntária	-	-
Em resultados transitados	(72.364)	(64.862)
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.



0P8559014

CLASSE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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.

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

Em 11 de fevereiro de 2020, foi aprovado o novo Real Decreto 309/2020, relativo ao regime jurídico dos estabelecimentos financeiros de crédito e que altera o Regulamento do Registo Comercial, aprovado pelo Real Decreto 1784/1996, de 19 de julho, e o Real Decreto 84/2015, de 13 de fevereiro, que implementa a Lei 10/2014, de 26 de junho, relativa à regulamentação, supervisão e solvência das instituições de crédito, que entrou em vigor em 1 de julho de 2020.

No que respeita às instituições de crédito financeiro que tenham o estatuto de PME, em conformidade com o disposto na Recomendação 2003/361/CE da Comissão, de 6 de maio de 2003, relativa à definição de micro, pequenas e médias empresas, não são aplicáveis as disposições relativas aos buffers de conservação de capital e de capital anti cíclico 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:



0P8559015

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 2025 e 2024, 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 Espanha, de 24 de janeiro, relativa à liquidez, às regras prudenciais e às obrigações de informação das instituições financeiras de crédito.

Em 2019, o Grupo UCI decidiu cumprir os critérios definidos pela CRR da UE relativamente ao cumprimento do "capital conservation buffer" em 2,5%.

A 16 de abril de 2019, a UCI EFC Espanha efetuou uma transferência de 32 milhões de euros a fim de fornecer capitais próprios à sucursal em Portugal, em conformidade com o regulador local, e a fim de manter um nível de solvência suficiente para o desenvolvimento da atividade de empréstimo em Portugal.

Por esse motivo, a Sociedade considera a equidade e os requisitos de equidade estabelecidos pelos regulamentos acima mencionados como um elemento fundamental da gestão da Sociedade, que afetam tanto as decisões de investimento, como a análise da viabilidade das operações, etc.

Abaixo está um detalhe, classificado em capital de Nível 1 e Nível 2, do capital da Sociedade em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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.

0P8559016¹¹

CLASSE 8.º

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

	2025	2024
Instrumentos de capital elegíveis como capital Common Equity Tier 1	530.280	530.280
Resultados transitados	40.164	112.528
Outro rendimento integral acumulado	113.614	96.879
Outras reservas	-	-
Ajustamentos ao Common Equity Tier 1 devido a filtros prudenciais	(172.793)	(204.164)
Outros ativos intangíveis	(1.869)	(1.934)
Ativos por impostos diferidos	-	-
Posições de titularização que podem, em alternativa, ser sujeitas a uma ponderação de risco de 1 250 %	(1.400)	(1.273)
Insuficiência da cobertura dos riscos de cobrança duvidosa	(1.048)	(67)
Outros ajustamentos transitórios aos fundos próprios principais de nível 1	-	-
Fundos próprios principais de nível 1	506.948	532.249
Instrumentos de capital elegíveis como fundos próprios complementares de nível 1	-	-
Fundos próprios complementares de nível 1	-	-
Capital de nível 1	506.948	532.249
Instrumentos de capital elegíveis como capital de nível 2	146.293	162.293
Capital de nível 2	146.293	162.293
Fundos próprios	653.241	694.541

Consequentemente, no final do ano 2025 e 2024, os rácios de solvência seriam os seguintes:

	2025	2024
Sobre ações ordinárias – Common Equity	15,91%	12,49%
Sobre recursos próprios básicos	15,91%	12,49%
Sobre recursos próprios de segunda categoria	4,60%	3,80%
Sobre recursos próprios totais	20,51%	16,29%

É relevante referir que que a 3 de dezembro de 2021, a Sociedade recebeu do Banco de Espanha a carta cujo conteúdo reunia as conclusões da missão de inspeção realizada pelo Banco na Sociedade entre novembro de 2020 e abril de 2021. Nesta carta, o Banco de Espanha solicitou que as exposições a comissões variáveis geradas pelos fundos de titularização recebessem o tratamento prudencial previsto no artigo 32.1 (b) da CRR, e, portanto, fossem deduzidas na totalidade do montante dos fundos próprios da Sociedade.

No final de 2025, as exposições a comissões variáveis geradas pelos fundos de titularização, que ascendiam a 59,2 milhões (107,3 milhões findo exercício de 2024).



0P8559017

CLASSE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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.

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, e ao fecho do presente exercício.

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 2024 foi de 9,2 milhões de euros, enquanto que a 31 de dezembro de 2025 foi de 5 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%.

Além disso, com efeito a partir de 1 de outubro de 2025, entrou em vigor a reserva de capital anticíclica estabelecida pela autoridade competente, o que implicou um aumento global adicional de 0,45% nos requisitos de fundos próprios, determinado de acordo com a ponderação das exposições sujeitas a esse requisito.

No que diz respeito à situação em dezembro de 2025, destaca-se a solidez da Sociedade no cumprimento dos rácios de solvência, que ascendem a 20,51% (16,29% em 2024), sendo os requisitos de 14,45% em 2025 (14% em 2024), com um excedente de 192,8 milhões (97,8 milhões em 2024). Neste sentido, os ativos médios ponderados da sociedade ascendem a 3.185.513 milhares de euros em 2025 e 4.262.634 milhares de euros em 2024.

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 186 e 152 milhões de euros a 31 de dezembro de 2025 e 2024 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.

Durante o exercício, a Sociedade concretizou a venda da carteira de crédito que detinha na Grécia, por um montante bruto total de 134,75 milhões de euros, dos quais 29,97 milhões de euros correspondiam a ativos classificados como duvidosos.

A sucursal em Portugal tem ativos financeiros ao custo amortizado (empréstimos e créditos) no valor de 1.114 e 1.098 milhões de euros em 31 de dezembro de 2025 e 2024 respetivamente.



0P8559018

CLASSE 8.^ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

c) Contratos de agência

Nem no final de 2025 nem 2024, 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 2025 e 2024, a Sociedade está isenta de cumprir este coeficiente, uma vez que não angaria fundos responsáveis do público.

e) Participações no capital de Instituições de crédito

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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 2025 e 2024, 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 2025 pelos profissionais que compõem o pessoal chave da Sociedade, que perfazem um total de 9 pessoas, incluindo o comité de direção, ascenderam a 1.510 milhares euros; este montante corresponde à remuneração total auferida (1.504 milhares euros no exercício de 2024, num total de 9 pessoas).

Durante o exercício de 2025 e 2024, não se registaram pagamentos de indemnizações por indemnizações por cessação de funções relativas ao pessoal-chave da entidade.

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 2025 e 2024, 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.



0P8559019

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

9. HONORÁRIOS DE AUDITORIA

Os honorários de auditoria, incluídos na rubrica "Outras despesas administrativas gerais" na demonstração de resultados anexa, ascenderam a 98 mil euros (95 mil euros em 2024). Nos exercícios financeiros de 2025 e 2024, o auditor ou outras Sociedades da sua rede não prestaram quaisquer serviços que não fossem de auditoria. Adicionalmente, foram prestados outros serviços à Sociedade relacionados com a auditoria, no valor de 3 mil de euros em 2025 e 2024.

10. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES

Entre 31 de dezembro de 2025 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.

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.



0P8559020

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 Sociedade (derivados de cobertura) ou para beneficiar de alterações nos seus preços. Os derivados financeiros que não podem ser considerados derivados de cobertura são considerados derivados de negociação. As condições para um derivado financeiro ser qualificado como cobertura são as seguintes:

- i) O derivado financeiro deve cobrir o risco de alterações no valor dos ativos e passivos devido a movimentos da taxa de juro e/ou da taxa de câmbio (cobertura do justo valor), o risco de alterações nos fluxos de caixa estimados resultantes de ativos e passivos financeiros, compromissos e transações previstas altamente prováveis (cobertura dos fluxos de caixa) ou o risco do investimento líquido numa operação estrangeira (cobertura dos investimentos líquidos em operações estrangeiras).

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

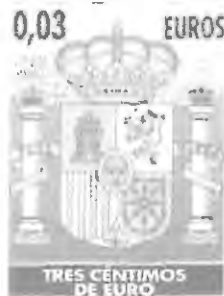
A eficácia da cobertura dos derivados definidos como coberturas é devidamente documentada através de testes de eficácia, que é a ferramenta que prova que as diferenças produzidas pelas variações dos preços de mercado entre o item coberto e a sua cobertura permanecem dentro de parâmetros razoáveis ao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

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

- 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 prospetiva como retrospectivamente, no início e ao longo da sua vida, sejam quase inteiramente compensadas por alterações no justo valor ou fluxos de caixa do instrumento de cobertura. Uma cobertura é considerada altamente eficaz quando o desempenho coberto tiver variado entre 80% a 125% do desempenho da rubrica coberta.

A Sociedade utiliza normalmente *swaps* de taxas de juro e *call money swap* para se proteger contra flutuações das taxas de juro, principalmente com os dois acionistas da UCI S.A., a Sociedade-mãe.



0P8559021

CLASSE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 Sociedade 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 Sociedade emissora, após dedução de todas as suas responsabilidades.

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

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

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



0P8559022

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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".
- 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".

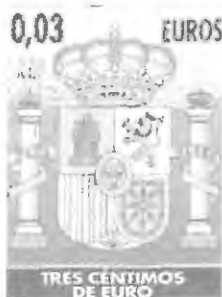
Os instrumentos de capital são contabilizados ao abrigo da Circular 4/2017 do Banco de Espanha pelo justo valor através de resultados, a menos que a Sociedade opte, no caso de ativos não negociáveis, por classificá-los irrevogavelmente pelo justo valor através de outros rendimentos globais.

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:



CLASSE 8.ª



0P8559023

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

- 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.
1. 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.
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:



CLASSE 8.ª



0P8559024

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 2025

- 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 2025 como a 31 de dezembro de 2024, 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.
- 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.



0P8559025

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

- 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.

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.



CLASSE 8.ª



0P8559026

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Os saldos de títulos representativos de dívida e empréstimos e adiantamentos ao abrigo de um modelo de negócio cujo objetivo é recolher fluxos de capital e juros são medidos ao custo amortizado, desde que cumpram o teste SPPI (*Solely Payments of Principal and Interest*), utilizando o método da taxa de juro efetiva. Por este custo amortizado entende-se o custo de aquisição de um ativo ou passivo financeiro corrigido (em alta ou baixa conforme o caso) pelos reembolsos de capital e a parte sistematicamente levada para a demonstração de resultados consolidada da diferença entre o custo inicial e o valor de reembolso correspondente no vencimento. No caso de ativos financeiros, o custo amortizado inclui também ajustamentos de valor devido a imparidade. Para empréstimos e adiantamentos cobertos em transações de cobertura do justo valor, são registadas alterações no seu justo valor relacionadas com o risco ou riscos cobertos nestas transações de cobertura.

A taxa de juro efetiva é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial de um instrumento financeiro para todos os seus fluxos de caixa estimados de todas as fontes ao longo da sua vida útil remanescente. Para instrumentos financeiros de taxa fixa, a taxa de juro efetiva coincide com a taxa de juro contratual estabelecida no momento da aquisição mais, quando aplicável, as taxas e encargos de transação que, pela sua natureza, fazem parte do seu retorno financeiro. Para instrumentos financeiros de taxa flutuante, a taxa de juro efetiva coincide com a taxa de retorno prevalecente em todos os aspetos até à primeira reposição da taxa de juro de referência a ter lugar.

Os instrumentos de capital próprio e os contratos relacionados com esses instrumentos devem ser medidos pelo seu justo valor. No entanto, em certas circunstâncias específicas, a Sociedade acredita que o custo é uma estimativa apropriada do justo valor. Pode ser esse o caso se a informação recente disponível for insuficiente para medir o justo valor, ou se existir uma vasta gama de possíveis medições do justo valor e o custo representa a melhor estimativa do justo valor dentro dessa gama.

Os montantes em que os ativos financeiros são registados representam, em todos os aspetos materiais, a exposição máxima da Sociedade ao risco de crédito em cada data de apresentação das contas anuais.

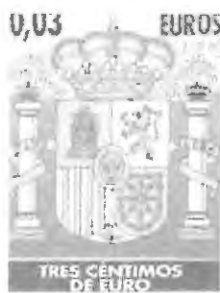
Reavaliação dos passivos financeiros

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.



0P8559027

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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.



0P8559028

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

- Tanto os rendimentos sobre o ativo financeiro transferido (mas não desreconhecido) como as despesas sobre o novo passivo financeiro.
3. Se nem os riscos e recompensas associados ao ativo financeiro transferido forem substancialmente transferidos nem retidos - tais como vendas de ativos financeiros com uma *call* comprada ou uma *put option* escrita que não estão nem profundamente dentro nem profundamente fora do dinheiro, titularizações em que o cedente assume o financiamento subordinado ou outras melhorias de crédito para uma parte do risco do ativo transferido, e outros casos semelhantes - é feita uma distinção entre:
- Se o cedente não mantiver o controlo do ativo financeiro transferido: este é desreconhecido e quaisquer direitos e obrigações retidos ou criados como resultado da transferência são reconhecidos.
 - Se o cedente mantiver o controlo do ativo financeiro transferido: continua a registá-lo no balanço por um montante igual à sua exposição a alterações de valor e reconhece um passivo financeiro associado ao ativo financeiro transferido. O montante líquido do ativo transferido e do passivo associado será o custo amortizado dos direitos e obrigações retidos, se o ativo transferido for mensurado pelo custo amortizado, ou o justo valor dos direitos e obrigações retidos, se o ativo transferido for avaliado pelo justo valor.

De acordo com o referido, os ativos financeiros só deixam de ser reconhecidos do balanço quando os direitos aos fluxos de caixa que geram tiverem sido extintos ou quando os riscos e recompensas a eles associados tiverem sido substancialmente transferidos para terceiros. Da mesma forma, as responsabilidades financeiras só são retiradas do balanço quando as obrigações que geram tiverem sido extintas ou quando, conforme o caso, forem adquiridas pela Sociedade (com a intenção de as cancelar ou com a intenção de as reafectar).

g) Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são compensados, ou seja, apresentados no balanço pelo seu montante líquido, apenas quando a Sociedade 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.



0P8559029

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

No caso de ativos financeiros com problemas de crédito originados ou adquiridos, a Sociedade reconhece na data de apresentação das contas, apenas as alterações cumulativas das perdas de crédito esperadas ao longo da vida do ativo desde o reconhecimento inicial como uma perda por imparidade. No caso de ativos medidos ao justo valor através de outros rendimentos abrangentes, a parte das alterações no justo valor devidas a perdas de crédito esperadas é refletida na demonstração de resultados do período em que a alteração ocorre, sendo o restante da avaliação refletida em outros rendimentos abrangentes.

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

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

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

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 Sociedade 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:



0P8559030

CLASSE 8.^a

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

- Risco Normal ("Fase 1"): compreende todos os instrumentos que não satisfazem os requisitos para serem classificados nas outras categorias.

- Risco Normal em Vigilância Especial ("Fase 2"): compreende todos os instrumentos que, embora não satisfaçam os critérios de classificação como não cumpridores ou anulados, apresentam aumentos significativos do risco de crédito desde o reconhecimento inicial.

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

A Sociedade utiliza indicadores quantitativos que estão alinhados com os utilizados pela Sociedade na gestão ordinária do risco de crédito, nomeadamente posições irregulares superiores a 30 dias e refinanciamentos. Ainda durante o ano de 2022, a Sociedade implementou a utilização de indicadores qualitativos para cada uma das suas carteiras, em função das particularidades e das práticas normais de gestão alinhadas com as políticas atualmente em vigor, que se baseiam no comportamento de pagamento extemporâneo observado nos seus mutuários, com base na informação obtida junto da CIRBE e da ASNEF. Além disso, no exercício de 2025, foi ampliado o uso de indicadores qualitativos, de modo que aumentos acima de determinados limiares na probabilidade de incumprimento implicam a reclassificação para o Stage 2.

- 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.



CLASSE 8.^a



0P8559031

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

- Risco de anulação: compreende todos os ativos financeiros, ou a parte destes, para os quais, após uma análise individualizada, a sua recuperação é considerada remota devido a uma deterioração notória e irrecuperável da sua solvência.

Em qualquer caso, exceto no caso de transações garantidas por garantias que cobrem mais de 10% do montante da transação, a Sociedade considera geralmente como pontos de recuperação à distância: transações de titulares em fase de liquidação de processos de insolvência e transações duvidosas devido a pagamentos em atraso que se encontram nesta categoria há mais de quatro anos.

Os saldos correspondentes a um ativo financeiro são mantidos no balanço até serem considerados como "risco anulado", total ou parcialmente, e são removidos do balanço.

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

A classificação de um ativo financeiro, ou parte de um ativo financeiro, como "risco anulado" não implica a interrupção das negociações e dos procedimentos legais para recuperar o montante do ativo.

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



0P8559032

CLASSE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

- 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 standardizada.

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

As características de risco de crédito consideradas nos instrumentos de agrupamento incluem, mas não estão limitadas a: tipo de instrumento, idade dos montantes vencidos no passado e quaisquer outros fatores que sejam relevantes para a estimativa de fluxos de caixa futuros.

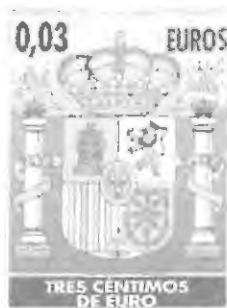
A Sociedade realiza testes retrospectivos e de acompanhamento destas estimativas para avaliar a razoabilidade do cálculo coletivo.

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.



0P8559033

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 Sociedade 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.

Neste contexto, e com base no parecer especializado da Sociedade, e dado que as metodologias internas implicavam coberturas inferiores, recorreu-se à solução alternativa para determinar as coberturas da carteira de "financiamento a promotores", risco duvidoso com base em critérios subjetivos e as exposições classificadas em vigilância especial.

Avaliação da eficácia das garantias

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

- O tempo necessário para impor as garantias.
- A capacidade da Sociedade 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 Sociedade 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:



0P8559034

CLASSE 8.^a

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

- 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 Sociedade 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.

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.



CLASSE 8.^a



0P8559035

Ti

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

- 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 Sociedade 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.

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.



0P8559036

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 Sociedade 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).

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 contabilístico, os ativos e passivos fiscais diferidos são revistos para garantir que continuam válidos, e os ajustamentos adequados são feitos com base nos resultados das análises efetuadas.



0P8559037

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

n) Operações de *leasing*

Em 1 de janeiro de 2019, a NIIF-EU 16 substitui a NIC 17 "Leasing". O modelo contabilístico do locatário exige o reconhecimento de ativos e passivos para todos os contratos de arrendamento. A norma prevê duas exceções ao reconhecimento dos ativos e passivos do arrendamento, que podem ser aplicadas no caso de contratos de curto prazo e aqueles em que o ativo subjacente é de baixo valor.

Para determinar se um contrato constitui um arrendamento ou se é outro tipo de contrato, tal como um contrato de prestação de serviços, analisa-se se estão preenchidas as duas condições seguintes: (i) o imóvel é identificado no contrato e (ii) a parte contratante que recebe o imóvel tem o direito de controlar a sua utilização.

O prazo do arrendamento é igual ao período não revogável de um arrendamento mais os períodos abrangidos pela opção de prorrogação do arrendamento, se for razoavelmente certo que o arrendatário exercerá essa opção, e os períodos abrangidos pela opção de rescisão do arrendamento, se for razoavelmente certo que o arrendatário não exercerá essa opção.

Nos arrendamentos operacionais, a propriedade do bem arrendado e substancialmente todos os riscos e recompensas incidentais à propriedade permanecem com o locador.

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

Estes ativos são amortizados de acordo com as políticas adotadas para ativos corpóreos semelhantes para uso próprio e os rendimentos provenientes de contratos de arrendamento são reconhecidos na conta de ganhos e perdas numa base linear na rubrica "Outros rendimentos de exploração".

Quando a Sociedade atua como locatário e os contratos têm um prazo inferior a 12 meses ou quando o ativo subjacente é de baixo valor, os custos destes contratos são registados em "Despesas administrativas - Outras despesas administrativas gerais" na conta de resultados.

Quando a Sociedade atua como locatário e os contratos têm um prazo superior a 12 meses ou quando o ativo subjacente não é de baixo valor, a Sociedade regista no balanço um passivo de locação sob "Passivo financeiro ao custo amortizado - Outros passivos financeiros" e um ativo de direito de utilização que são avaliados da seguinte forma:



0P8559038

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

	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 Sociedade 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.



0P8559039

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 Sociedade considera provável que os benefícios económicos fluirão para a Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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.



0P8559040

CLASSE 8.^a

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

r) Provisões e passivos contingentes

As provisões são as obrigações atuais da Sociedade 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 Sociedade espera ter de abdicar de recursos que incorporem benefícios económicos para as liquidar. Tais obrigações podem surgir dos seguintes aspetos:

- i) Uma disposição legal ou contratual.
- ii) Uma obrigação implícita ou tácita, que resulta de uma expectativa válida criada pela Sociedade perante terceiros relativamente à assunção de certos tipos de responsabilidades. Tais expectativas são criadas quando a Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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 Sociedade 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.



0P8559041

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 Sociedade devem ser deduzidos.

Após o reconhecimento inicial, estes ativos imobiliários excluídos ou ativos imobiliários hipotecados ou recebidos em pagamento de dívidas, classificados como "Ativos não correntes e grupos alienáveis de elementos classificados como detidos para venda e os passivos incluídos em tais grupos" são avaliados pelo valor mais baixo do seu justo valor atualizado menos os custos estimados de venda e o seu valor contabilístico, e uma imparidade ou reversão da imparidade pode ser reconhecida pela diferença, se aplicável.

Os ativos não correntes e grupos alienáveis de elementos que foram classificados como detidos para venda não se amortizam enquanto permanecerem nesta categoria.

Os proveitos e ganhos resultantes da alienação de ativos não correntes e grupos para alienação classificados como detidos para venda e passivos incluídos em grupos para alienação classificados como detidos para venda, bem como as perdas por imparidade e, quando aplicável, a sua recuperação, são reconhecidos na conta "Ganhos ou perdas na alienação de ativos não correntes e grupos para alienação classificados como detidos para venda e passivos incluídos em grupos para alienação classificados como detidos para venda" na demonstração dos resultados.

Outros proveitos e ganhos relacionados com estes ativos e passivos são classificados na demonstração de resultados de acordo com a sua natureza.

As alterações no valor contabilístico dos itens incluídos em "Ativos não correntes e grupos alienáveis de itens classificados como detidos para venda" são registados com contrapartida na rubrica "Outros rendimentos abrangentes acumulados". Ativos não correntes e grupos alienados de artigos que tenham sido classificados como detidos para venda.

t) Valorização de contas em moeda estrangeira

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.



0P8559042

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

- (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.
- (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.



CLASSE 8.^a



0P8559043

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

- (v) Total das receitas e despesas reconhecidas, calculadas como a soma das letras acima referidas.

As variações nas receitas e despesas reconhecidas no capital próprio como ajustamentos de avaliação são repartidas da seguinte forma:

- i) Ganhos (perdas) de avaliação: o montante do rendimento, líquido das despesas incorridas durante o período, reconhecido diretamente no capital próprio. Os montantes reconhecidos no ano nesta rubrica ficam retidos nesta conta, mesmo que no mesmo ano sejam transferidos para a conta de ganhos e perdas, para o valor inicial de outros ativos ou passivos, ou reclassificados para outra rubrica.
- (ii) Montantes transferidos para a conta de resultados: inclui o montante dos ganhos ou perdas de avaliação previamente reconhecidos no capital próprio, embora no mesmo período, que são reconhecidos na conta de ganhos e perdas.
- (iii) Montante transferido para o valor inicial dos itens cobertos: inclui o montante dos ganhos ou perdas de avaliação previamente reconhecidos no capital próprio, mesmo que no mesmo período, que são reconhecidos no valor inicial dos ativos ou passivos como resultado de coberturas de fluxo de caixa.
- (iv) Outras reclassificações: inclui o montante das transferências efetuadas durante o ano entre itens de ajustamento da avaliação, de acordo com os critérios estabelecidos nos regulamentos em vigor.

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

Declaração de alterações no capital próprio total

Esta parte da declaração de alterações no capital próprio apresenta todas as alterações no capital próprio, incluindo as decorrentes de alterações nas políticas contabilísticas e correções de erros. Esta declaração mostra, portanto, uma reconciliação do valor contabilístico no início e no fim do ano de todas as rubricas que compõem o capital próprio, agrupando os movimentos de acordo com a sua natureza nas seguintes contas:

- 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.



0P8559044

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

12. ATENDIMENTO AO CLIENTE E BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS

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 2025, o número total de queixas/reclamações ascendeu a 6.102 (12.862 em 2024), das quais:

- 5.983 processados pelos Serviços ao Cliente (12.334 em 2024).
- 119 processados pelo Provedor do Cliente (528 em 2024).
- 875 não aceites (5.166 em 2024).

As reclamações bancárias recebidas e admitidas para tratamento ascenderam a 5.227 (7.696 em 2024), 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 2025 as queixas / reclamações foram resolvidas da seguinte forma:

- Favoráveis ao cliente: 1.893 (196 em 2024).
- Desfavoráveis ao cliente: 3.334 (7.500 em 2024)

Das reclamações que foram resolvidas a favor do cliente, é de salientar que em 609 casos foram reconhecidos direitos económicos ao cliente no valor de 910.121 euros (15 casos no exercício de 2024, reconhecidos direitos económicos ao cliente no valor de 11.959 euros).

De referir ainda que, em 2025, recebemos 25 reclamações que foram apresentadas por clientes junto do Departamento de Instituições do Banco de Espanha (24 no exercício de 2024). Mesmo assim, embora não constituam propriamente reclamações, foram apresentados 64 pedidos de informação ao serviço CIRBE (127 em 2024).

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.



0P8559045

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

- 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.

Branqueamento de capitais

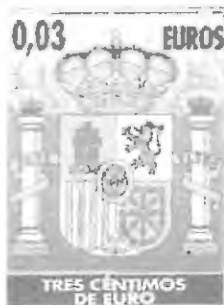
Conformidade Regulamentar e Prevenção do Branqueamento de Capitais.

Durante o exercício financeiro de 2025, 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 de 2025, foram revistas e atualizadas as diretrizes da Política de Proteção ao Consumidor, do Manual de Prevenção do Branqueamento de Capitais e do Financiamento do Terrorismo e do Manual de Prevenção de Riscos Penais (Parte Geral e Parte Especial). Além disso, foi elaborada e distribuída aos colaboradores uma nova Política de Utilização Responsável da Inteligência Artificial, tendo sido revistas outras políticas e procedimentos relacionados com a função de Conformidade, nomeadamente: o Catálogo de Boas e Más Práticas e o Procedimento de Verificação de correspondências em listas de sanções e processo em lote. Todas as políticas e procedimentos estão à disposição dos colaboradores na intranet da empresa.

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 2025 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.



0P8559046

CLASSE 8.^a

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

- 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.

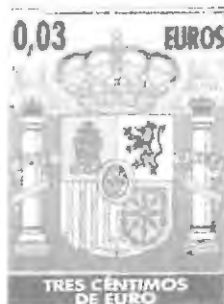
Para além da política de ofertas e entretenimento, dispomos de uma política anticorrupção e anti suborno. O Grupo UCI está empenhado numa abordagem de "tolerância zero" a qualquer tipo de atividades corruptas e/ou de suborno, em todas as formas e circunstâncias em que possam ocorrer. A política anticorrupção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

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 UCI estabeleceu a sua Política de Proteção do Consumidor, que foi atualizado durante o exercício 2025, e 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.



0P8559047

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 2025

- 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.
- Utilização responsável da Inteligência Artificial: Serão aplicados os princípios estabelecidos na Política de Utilização Responsável da Inteligência Artificial: no que diz respeito ao ser humano e ao bem-estar social; princípio da diversidade, não discriminação e equidade; princípio da rastreabilidade, transparência e exequibilidade; princípio da segurança, privacidade e proteção de dados; princípio da supervisão e autonomia; princípio da segurança e resiliência; princípio da formação e sensibilização.

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.

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 Sociedade 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 denunciantes, 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 Denunciantes.



0P8559048

CLASSE 8.^a

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Dispomos ainda de um "Procedimento de Gestão de Informação - Alerta Ético" e da "Política de Proteção de Denunciantes", ambos disponíveis a todos os colaboradores da UCI.

Atividade Compliance.

- 1.- Canal de denúncias - Whistleblowing. Durante o exercício de 2025 foram recebidas 2 denúncias através deste canal de denúncias em Espanha.
- 2.- Presentes e convites. Durante o exercício de 2025 não foram registados incidentes relacionados com a Política de Presentes.
- 3.- Alertas de prevenção do branqueamento de capitais. Durante o ano 2025 foram analisados um total de: 1.772 alertas em Espanha, dos quais 89 foram comunicados ao OCI (órgão de controlo Interno) e dessas 89, foram comunicados 29 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 53 correspondências.

Na Grécia, foram analisados 132 alertas e nenhum foi comunicado ao regulador local.

Em Portugal, foram analisados 1.930 alertas e um foi comunicado à Sociedade reguladora local.

Sensibilização e formação sobre questões de conformidade

Em 2025, 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.

Além disso, durante este exercício de 2025, foram realizadas as seguintes ações de formação na área da Conformidade, bem como ações de divulgação interna de conteúdos relacionados com questões de Conformidade.

Os módulos de formação em matéria de Compliance realizados durante 2025 em Espanha foram os seguintes:

- Proteção dos interesses dos clientes.
- Prevenção de riscos penais. Anticorrupção e Política de Presentes
- Proteção de dados
- Conduta
- Prevenção do branqueamento de capitais e do financiamento do terrorismo. Embargos e sanções internacionais. - formação on-line para todo o pessoal.
- Prevenção do Branqueamento de Capitais e do Financiamento do Terrorismo - formação presencial para o Comité de Direção e gestores de áreas identificadas.
- Validação e controlo dos produtos.
- Publicidade de produtos e serviços bancários.
- Volcker

Todas as formações abrangeram todo o quadro de pessoal, com exceção da formação presencial sobre Prevenção contra o Branqueamento de Capitais e o Financiamento do Terrorismo (destinada ao Comité de Direção e a determinados diretores) e da formação Volcker, que se dirigiu a um grupo específico de colaboradores e quadros de direção.



0P8559049

CLASSE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

As comunicações internas de sensibilização sobre temas relacionados com a Conformidade, durante o ano de 2025, foram as seguintes:

- Transparência e Proteção dos Interesses do Cliente
- Alerta ético.
- Conflitos de interesses.
- Prevenção da responsabilidade penal e Prevenção do Branqueamento de Capitais e do Financiamento do Terrorismo
- Proteção de dados.
- Política de Presentes e Convites
- Guia de normas de conduta com clientes em situação de incumprimento
- Política de Conformidade Regulatória
- Política de Utilização Responsável da Inteligência Artificial
- Quadro documental essencial
- Atualização das políticas: Política de Prevenção de Risco Penal (Parte Geral e Especial), Manual de Prevenção da Branqueamento de Capitais e do Financiamento do Terrorismo e Política de Proteção dos Interesses do Cliente

Novidades regulamentares.

No âmbito da função de Compliance, uma das competências desenvolvidas é a identificação e comunicação de novos regulamentos e desenvolvimentos regulamentares com impacto na Sociedade e o acompanhamento da sua implementação.

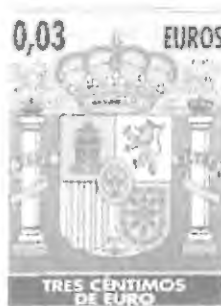
O cumprimento da regulamentação em vigor no seio do Grupo UCI é essencial para garantir a solvabilidade e a continuidade do negócio e as melhores práticas na nossa atividade. O Grupo UCI, como entidade, está sujeita a regulamentações variadas e em constante evolução, o que implica a implementação de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

No Grupo 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 2025, foram divulgados 216 novos regulamentos em Espanha para as diferentes áreas, para análise e identificação dos possíveis impactos na atividade do Grupo UCI e respetiva implementação, sempre que se justifique.

De igual modo, o Grupo UCI conta com 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 do Grupo UCI. Durante o ano de 2025, foram divulgadas 43 comunicações de "Notícias de Interesse Regulamentar", num total de 2.012 notícias divulgadas.

No final de 2025, foi criada a função de governance, integrada na Direção de Riscos. Esta função de governance assumiu a gestão da identificação, comunicação e acompanhamento das novidades normativas, bem como a divulgação das "Notícias de Interesse Normativo".



0P8559050

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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.

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.

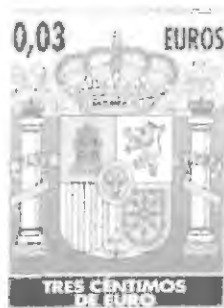
GESTÃO DO RISCO DE CRÉDITO

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.



CLASSE 8.^a



0P8559051

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 C.A.N.

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

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 9001:2015 no mês de abril de 2001, 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.



0P8559052

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 realocização, a adaptação do imóvel à procura, as despesas comunitárias, a necessidade de renovações, o regime a que está sujeito, a possível presença de terceiros com direitos preferenciais, etc., são controlados.

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

Modelo de scoring e custo do risco

Desde a criação da UCI, uma das 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 em 2025 a sexta 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, 12,29% no final de 2024 e 13,17% no final de 2025.

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.

0P8559053¹¹CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

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

Por outro lado, o capital económico, para além de depender dos mesmos componentes da perda esperada, depende também de outros elementos, tais como o nível de confiança tomado como referência, bem como correlações ou o grau de diversificação das carteiras.

- **Probabilidade de incumprimento:** o incumprimento é definido como um atraso no pagamento de uma obrigação de mais de 90 dias, o que está de acordo com o documento de Basileia II. O horizonte para o cálculo desta probabilidade é de três anos. Deve-se notar que quanto maior for a parcela, menor é a probabilidade de incumprimento. As bases históricas desenvolvidas são utilizadas para estudar como esta probabilidade varia em função das pontuações atribuídas por pontuação e outros possíveis eixos relevantes (por exemplo, a idade da transação).
- **Severidade:** é definida como a estimativa antecipada das perdas de crédito finais em caso de incumprimento. A sua complementaridade é a taxa de recuperação, que pode ser calculada como a diferença entre 100% e a severidade. Para além da eficácia do próprio processo de recuperação, os elementos que a afetam são o tipo de produto envolvido e as garantias associadas à operação (hipoteca ou seguro de crédito no caso de UCI). Para ter estimativas da severidade, é necessário ter bases de dados históricas e homogêneas para analisar o resultado dos procedimentos de recuperação de acordo com diferentes critérios de segmentação. Neste sentido, foi concluído o desenvolvimento da base de dados para a análise histórica das recuperações das UCI em Espanha, de acordo com os intervalos de scoring do cliente. A informação recolhida remonta a 1993 em Espanha. Em Portugal, o mesmo processo tem sido realizado, utilizando dados gerados a partir de 2004.

Perdas esperadas: Durante o exercício financeiro de 2025, 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 2025 é de 10 pb (14 pb em 2024) e para Portugal de 4 pb (6 pb em 2024).

Incorporação de informação forward-looking nos modelos de perda esperada

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



0P8559054

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

As variáveis projetadas consideradas são as seguintes:

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

Em 2025 e 2024, 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.



0P8559055

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 2025, a Sociedade incluiu post model adjustment no valor de 18,9 milhões de euros (5 milhões de euros em 2024), com o objetivo de reforçar as coberturas nas operações classificadas como duvidosas há mais de 3 anos (7 anos em 2024) desde a sua classificação como duvidosas, com base na sua experiência histórica.

A ponderação dos cenários previstos em 2025 em cada um dos exercícios para cada segmento é a seguinte:

Negativo	Base	Positivo
25%	50%	25%

A ponderação dos cenários previstos em 2024 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 84% do total da Sociedade. Os princípios de calibração para os restantes países (Portugal e Grécia) seguem a letra ou o espírito dos anteriores, embora de forma simplificada.

Coexistência de cenários e sensibilidade

As diferentes variáveis que medem ou quantificam a situação económica influenciam-se mutuamente e apresentam correlações entre os sinais das variáveis: o crescimento do produto interno bruto e a taxa de desemprego tendem a evoluir em direções diferentes, as taxas de juro baixas podem alimentar o crescimento ou, pelo contrário, ser um efeito de políticas monetárias menos restritivas provocadas por um crescimento fraco, a evolução dos preços da habitação deve ser lida em conjunto com a evolução dos preços no consumidor, etc.

Estas dependências dificultam o estabelecimento de relações causais claras entre uma determinada variável e um efeito (por exemplo, a perda de crédito esperada) e, além disso, dificultam também a interpretação das sensibilidades nos cálculos do modelo de perda de crédito esperada quando estas sensibilidades são fornecidas para diversas variáveis em simultâneo.

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 2025 para a carteira global de empréstimos, é apresentada a seguir.



CLASSE 8.ª



0P8559056

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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
0.14	0,002%	1,64	0.023%

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.

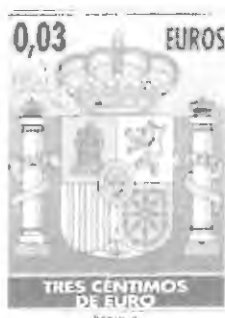
Dado o sector de atividade hipotecária do Grupo, a atividade de crédito está dispersa pelas Comunidades Autónomas espanholas e regiões portuguesas (através de empréstimos formalizados pela Sucursal nesse país), com o maior grau de concentração nas transações que envolvem risco do promotor em Espanha, 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 2025 e 2024, 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.

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 Sociedade 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.



CLASSE 8.ª



0P8559057

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

A concentração de riscos por atividade e área geográfica da Sociedade em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é a seguinte:

CONCENTRAÇÃO DE RISCOS POR ATIVIDADE E ÁREA GEOGRÁFICA (Valor contabilístico)	TOTAL2025	Espanha	Restante União Europeia	América
ATIVIDADE TOTAL				
1. Instituições de crédito	303.860	230.843	73.017	-
2. Administrações Públicas	161.277	161.277	-	-
3. Outras instituições financeiras	107.412	88.373	19.039	-
4. Sociedades não financeiras e Sociedades em nome individual	13.811	13.811	-	-
4.1 Construção e desenvolvimento imobiliário	6.079	6.079	-	-
4.2 Construção de obras civis	-	-	-	-
4.3 Outros fins	7.732	7.732	-	-
4.3.1 Grandes Sociedades	-	-	-	-
4.3.2 PME e empresários em nome individual	7.732	7.732	-	-
5. Outras famílias e ISFLSH	8.143.289	6.996.709	1.146.580	-
5.1 Habitação	8.143.289	6.996.709	1.146.580	-
5.2 Consumo	-	-	-	-
5.3 Outros fins	-	-	-	-
TOTAL	8.729.649	7.491.013	1.238.636	

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	



CLASSE 8.^a



0P8559058

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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.



0P8559059

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 Sociedade 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.



0P8559060

CLASSE 8.^a

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 Sociedade asseguram que os mutuários são acompanhados de perto e que são tomadas disposições quando há provas de deterioração da sua solvabilidade. Por conseguinte, a Sociedade 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:



0P8559061

CLASSE 8.^a

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

- 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 Sociedade classifica os refinanciamentos e reestruturações com risco normal sob vigilância especial, a menos que satisfaçam os critérios de classificação como duvidosos. Além disso, a Sociedade 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 2025

CLASE 8.ª



OP8559062

61

A sua classificação por contraparte e tipo de garantia em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 é a seguinte:

2025									
TOTAL (Milhares de euros)									
	Garantia hipotecária imobiliária completa		Restantes garantias reais		Sem garantia real		Imparidade acumulada ou perdas 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 empresárias 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	8.807	970.718	-	-	320	8.043	107.740	871.021	871.021
Total	8.807	970.718	-	-	320	8.043	107.740	871.021	871.021

2025									
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 empresárias 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	5.042	593.139	-	-	169	4.798	99.506	498.431	498.431
Total	5.042	593.139	-	-	169	4.798	99.506	498.431	498.431

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025



CLASE 8



OP8559063

62

2024							
TOTAL (Milhares de euros)							
	Garantia hipotecária imobiliária completa		Restantes garantias reais		Sem garantia real		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 empresárias 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	-	-	-	12.901	1.293.252
Total	13.069	1.475.948	-	-	525	12.901	1.293.252

2024							
Dos quais: DUDVIDOSOS (Milhares de euros)							
	Garantia hipotecária imobiliária completa		Restantes garantias reais		Sem garantia real		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 empresárias 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	7.664	904.869	-	-	300	8.190	735.137
Total	7.664	904.869	-	-	300	8.190	735.137



0P8559064

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

O montante das transações que, na sequência de refinanciamento ou reestruturação, foram classificadas como duvidosas no exercício financeiro de 2025 e no exercício financeiro de 2024 é o seguinte:

SALDOS PENDENTES DE REFINANCIAMENTO E REESTRUTURAÇÃO 31.12.2025							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
Habituação	1.138	100.033	-	-	63	1.165	1.201	101.199
Dos quais: empréstimos garantidos por ativos imobiliários residenciais	1.138	100.033	-	-	63	1.165	1.201	101.199
Sociedades não financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-
Dos quais: PMEs	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.138	100.033	-	-	63	1.165	1.201	101.199

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



0P8559065

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

A repartição das posições duvidosas e não duvidosas refinanciadas ou reestruturadas, por número de dias de atraso em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, é a seguinte:

2025												
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	978.762	380.825	378.319	2.506	597.937	210.536	29.056	35.684	54.677	238.059	16.076	13.849
Total	978.762	380.825	378.319	2.506	597.937	210.536	29.056	35.684	54.677	238.059	16.076	13.849



0P8559066

CLASSE 8"

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

O total dos empréstimos a clientes em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, repartidos por contraparte, é o seguinte:

DISTRIBUIÇÃO DE EMPRÉSTIMOS AOS CLIENTE POR ATIVIDADE (Valor contabilístico) A 31.12.2025			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	29.194	-	-	-	-	-	-	-
3 Sociedades não financeiras e empresas em nome individual	13.811	6.028	-	1.265	967	192	2.820	785
3.1 Construção e desenvolvimento imobiliário	6.079	6.028	-	1.265	967	192	2.820	785
3.2 Construção de obras civis	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3 Outros fins	7.732	-	-	-	-	-	-	-
3.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.2 PMEs e empresas em nome individual	7.732	-	-	-	-	-	-	-
4 Resto dos lares e das ISFLSH	8.162.328	7.842.848	-	1.806.296	3.031.681	2.141.051	545.287	318.533
4.1 Habitação	8.162.328	7.842.848	-	1.806.296	3.031.681	2.141.051	545.287	318.533
4.2 Consumo	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Outros fins	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	8.205.333	7.848.876	-	1.807.561	3.032.648	2.141.243	548.107	319.318
NOTA								
Operações refinanciadas, refinanciadas e reestruturadas (Net)	978.761	970.718	-	96.238	204.222	244.831	186.909	238.518



CLASE B*



OP8559067

11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

CLASE 8.ª



OP8559068

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 inmobiliária	Dos quais: Resto de garantia s reais	LTV<=40%	40%< LTV<=60 %	60%< LTV<=80%	80%< LTV<=100%	LTV>100 %
1 Administraciones 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
NOTAS								
Operações refinanciadas, refinanciadas e reestruturadas (Net)	1.488.849	1.475.948	-	116.976	279.944	365.512	299.881	413.635



0P8559069

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 Sociedade realiza análises de sensibilidade da Margem Financeira face a variações das taxas de juro, que são analisadas num Comité que se reúne para o efeito duas vezes por mês. Esta sensibilidade é condicionada pelos desfasamentos nas datas de vencimento e de revisão das taxas de juro que ocorrem entre as diferentes rubricas do balanço, ou fora do balanço com os fundos de titularização, que representam um desfasamento de fluxo de caixa para a entidade. A gestão dos investimentos é efetuada através de coberturas, de modo a manter essas sensibilidades dentro do objetivo fixado e definido nos Comités. As medidas utilizadas pelo Grupo UCI para o controlo do risco de juros são os «gaps» de taxas e as sensibilidades da margem financeira da carteira gerida.

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.

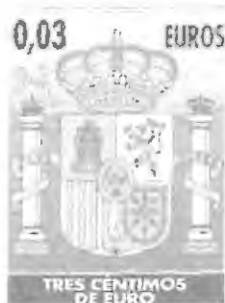
A sensibilidade da margem de juro líquida mede o impacto de uma mudança na curva da taxa de juro no desempenho do desvio da taxa de juro para um determinado prazo.

A principal rubrica do ativo sensível à taxa de juro diz respeito à carteira de clientes no balanço, da qual 53,96% é à taxa variável (58,46% a 31 de dezembro de 2024), 30,31% à taxa mista (26,54% em 31 de dezembro de 2024), com um primeiro período à taxa fixa e depois revisões à taxa variável, e 15,73% estritamente à taxa fixa % (15,00% a 31 de dezembro de 2024).

Dentro dos empréstimos a taxa variável, 82,70% (82,42% a 31 de dezembro de 2024) têm a sua taxa revista semestralmente e 17,30% (17,58% a 31 de dezembro de 2024) 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 que são analisadas por um comité 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, que em dezembro de 2025, a sensibilidade da margem face a variações de 100 pontos base na curva de taxas si situava em -7,22% (-6,69% em 2024).



0P8559070

CLASSE 8.^a

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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.

Risco de Liquidez

A gestão e controlo do risco de liquidez visa assegurar o cumprimento dos compromissos de pagamento nas melhores condições possíveis para o Grupo UCI nos vários países em que opera.

O risco de liquidez está associado à capacidade do Grupo de financiar os seus compromissos a preços de mercado razoáveis e de levar a cabo os seus planos de negócios com fontes de financiamento estáveis. A medida utilizada para monitorizar o risco de liquidez é o Gap de liquidez, que fornece informações sobre entradas e saídas de dinheiro contratuais ao longo da vida dos empréstimos.

Para mitigar o risco de liquidez, a UCI tem, desde o 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 2024) num montante agregado inicial de aproximadamente 20.600 milhões de EUR (20.600 milhões de EUR em 31 de dezembro de 2024), 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 Belem Nr. 1 e o RMBS Belem Nr. 2.

No seu conjunto, em dezembro de 2025, representavam um saldo em dívida de 2.369 milhões de euros (3.284 milhões de euros em 31 de dezembro de 2024), ou seja, 33,5% do saldo global gerido em Espanha financiado até ao vencimento pelos mercados de capitais (36,8 % em 2024).

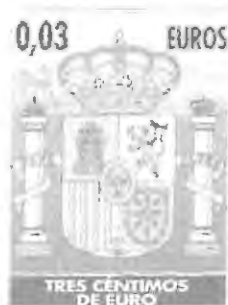
A 20 de março de 2025, foi tomada a decisão de adquirir as participações hipotecárias e, posteriormente, proceder à extinção do Fundo FT Green Belém No.1.

A 15 de setembro de 2025, foi tomada a decisão de adquirir as participações hipotecárias e posteriormente proceder à extinção do Fundo FTA UCI 12.

A 15 de setembro de 2025, foi tomada a decisão de adquirir as participações hipotecárias e, posteriormente, proceder à extinção do Fundo FT Prado VII.

As obrigações da família Prado, bem como as de Belém, são ativos elegíveis para o BCE no final de dezembro de 2025.

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, os títulos garantidos por ativos da série UCI (UCI 14 a UCI 17) perderam este estatuto. No entanto, os Fundos VIII (série A, Z e B), IX (série A e B), X (série A e B) e XI (séries A, B e C) bem como as séries A e B de Belém 2, são ativos elegíveis no final de dezembro de 2025.



0P8559071

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 2025 e 2024, o gap de liquidez é o seguinte:

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025



CLASE B.1



OP8559072

[Handwritten signature]

2025	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	42.815	-	-	-	-	-	42.815
Ativos financeiros não destinados a negociação avaliados obrigatoriamente ao justo valor através de resultados	-	-	-	-	-	59.179	59.179
Ativos financeiros ao custo amortizado:							
Entidades de crédito	261.045	-	-	-	-	-	261.045
Empréstimos e adiantamentos							
Títulos da dívida	110.541	41.191	185.359	823.817	823.817	6.623.444	8.238.169
	1.861	-	-	24.342	90.069	45.005	161.277
Total Ativo	416.262	41.191	188.359	848.159	913.886	6.357.628	8.762.486
PASSIVO:							
Depósitos de Instituições de Crédito	651.632	2.210.500	3.877.976	-	105.000	45.000	6.890.108
Depósitos de clientes - ações/unidades de participação emitidas	3.869	7.738	29.848	159.190	159.190	966.750	1.326.585
Passivos Subordinados	2.835	-	-	80.000	-	105.000	187.835
Outros passivos financeiros	4.946	19.784	-	-	-	-	24.730
Total Passivo	663.282	2.238.022	3.907.824	239.190	264.190	1.116.750	8.429.258
Diferença Ativo menos Passivo	(247.019)	(2.196.831)	(3.722.465)	608.969	649.696	5.240.877	333.227

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025



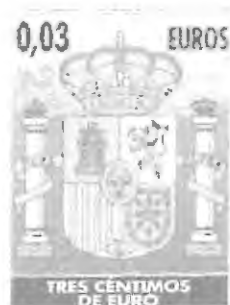
CLASE 8ª



OP8559073

[Handwritten signature]

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	-	-	-	-	-	-	47.379
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
Ativos financeiros ao custo amortizado:	-	-	-	-	-	-	248.656
Entidades de crédito	248.656	-	-	-	-	-	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



0P8559074

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

A taxa de juro média anual aplicada aos empréstimos e adiantamentos aos clientes foi de 3,42% em 2025 e 4,20% em 2024 excluindo "ajustamentos de avaliação". Além disso, a taxa de juro média anual suportada pela Sociedade em 2025 e 2024 foi de 3,08% e 4,21% 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 criminosa, atividades não autorizadas internas não autorizadas
• Tecnologia	Falhas informáticas, de aplicações ou comunicações
• Recursos Humanos	Falhas na política de Recursos Humanos, saúde e segurança no trabalho, etc...
• Práticas comerciais	Defeitos nos produtos e más práticas na venda
• Catástrofes	Acontecimentos (naturais, acidentais ou provocados)
• Fornecedores	Não cumprimento dos serviços contratados



0P8559075

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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:

	2025	2024
Numerário	-	-
Outros depósitos à ordem	42.815	47.379
	42.815	47.379

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 753 milhares de euros (2.302 milhares de euros em 2024).

17. ATIVOS FINANCIEROS AO CUSTO AMORTIZADO

A repartição dos ativos financeiros incluídos nesta categoria em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 é a seguinte:

	2025	2024
Valores representativos de dívida	161.277	40.048
Títulos de crédito	261.045	248.656
Empréstimos e adiantamentos a clientes	8.205.333	8.843.285
	8.627.655	9.131.989

Títulos de crédito e Valores representativos de dívida

Em 31 de dezembro de 2025, o montante nominal dos títulos de dívida que representam determinados compromissos, próprios ou de terceiros, ascendia a 161.277 milhares de euros (40.048 milhares de euros a 31 de dezembro de 2024).

A 31 de dezembro de 2025, o montante concedido a instituições de crédito ao abrigo do acordo de compra com acordo de revenda foi de 190.137 milhares de euros (248.656 milhares de euros em 2024).

Y el derecho de cobro pendiente derivado de la transmisión de una cartera localizada en Grecia {ver nota 17} asciende a un por importe de 70.908 miles de euros.



0P8559076

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

A 31 de dezembro de 2025 e de 2024, os títulos de crédito e os financiamentos concedidos a instituições de crédito que figuram nos balanços a 31 de dezembro de 2025 e de 2024 são apresentados da seguinte forma:

	2025	2024
Por moeda:		
Euros	420.323	288.671
Total	420.323	288.671
Por vencimento:		
Até 1 mês	260.908	248.623
Entre 1 mês e 3 meses	-	-
Entre 3 meses e 1 ano	-	26.826
Entre 1 ano e 5 anos	114.411	13.222
Mais de 5 anos	45.005	-
Vencimento indeterminado	-	-
Total	420.323	288.671
Em Contrapartida:		
Administrações Públicas espanholas	109.416	40.048
Instituições de crédito	310.907	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	420.323	288.671
Juros acumulados sobre ajustamentos de avaliação	1.999	33
Total	422.322	288.704

A taxa de juro média efetiva dos instrumentos de dívida classificados nesta carteira a 31 de dezembro de 2025 é de 2,71% (4,20% em 31 de dezembro de 2024). Durante o ano de 2025, estes instrumentos acumularam juros no valor de 10.789 milhares de euros, dos quais 8.061 milhares de euros correspondem a acordos de recompra invertida e 2.728 milhares de euros a títulos de dívida (11.007 milhares de euros em 31 de dezembro de 2024), 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.



0P8559077

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 2025 e 2024:

	2025	2024
Por tipo e situação de crédito:		
Outros empréstimos a prazo	7.512.585	7.869.865
Ativos duvidosos	725.584	1.109.853
	8.238.169	8.983.718
Por sector de atividade da parte acreditada:		
Outros setores residentes	6.611.378	7.221.969
Não-residentes	1.626.791	1.761.749
	8.238.169	8.983.718
Por zona geográfica:		
Espanha	7.106.690	7.869.940
Resto da União Europeia	1.131.479	1.113.778
	8.238.169	8.983.718
Por taxa de juro:		
Financiamento sem juros	19.039	-
Financiamento com juros	8.219.130	8.983.718
	8.238.169	8.983.718
Ajustamentos por avaliação		
Correções de valor por imparidade de ativos	(132.691)	(241.438)
Ajustamentos por juros acumulados	20.538	24.223
Ajustamentos de avaliação das comissões	79.317	76.782
	8.205.333	8.843.285

Durante o exercício, a Sociedade concretizou a venda da carteira de crédito que detinha na Grécia, por um montante bruto total de 134,75 milhões de euros, dos quais 29,97 milhões de euros correspondiam a ativos classificados como duvidosos.



0P8559078

CLASSE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

No âmbito da operação, a Sociedade recebeu pagamentos num montante total de 95,38 milhões de euros, dos quais 5,43 milhões de euros foram recebidos no momento da formalização da operação. O montante restante foi recebido antes da elaboração destas contas anuais, embora se encontrasse pendente de cobrança no encerramento do exercício. Esses montantes encontram-se registados contabilisticamente em ativos financeiros ao custo amortizado — entidades de crédito, no valor de 70,91 milhões de euros, e ativos financeiros ao custo amortizado — empréstimos e adiantamentos a clientes, no valor de 19,04 milhões de euros.

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.

Findo o exercício 2025, os juros vencidos e pendentes de cobrança ascendem a 20.538 milhares de euros (24.223 milhares de euros em 2024).

O detalhe do saldo dos empréstimos e adiantamentos aos clientes é o seguinte:

	2025	2024
Devedores residentes na aquisição de imóveis	5.840.990	6.126.323
Devedores não residentes na aquisição de imóveis	1.616.418	1.695.379
Devedores de cobrança duvidosa	725.584	1.109.853
Outros empréstimos a prazo	36.138	52.163
Devedores à vista e outros devedores diversos	19.039	-
	8.238.169	8.983.718

O saldo das contas "devedores por aquisição de habitações por residentes" e "devedores por aquisição de habitações por não residentes" representa o risco não vencido dos créditos concedidos que se encontram 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.

O saldo da conta "devedores à ordem e diversos" representa o direito de cobrança pendente decorrente da cessão da carteira de crédito que detinha na Grécia, realizada durante o exercício de 2025.

A repartição da rubrica "créditos a clientes" de acordo com o seu prazo residual em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, integralmente em milhares de euros, é a seguinte:



0P8559079

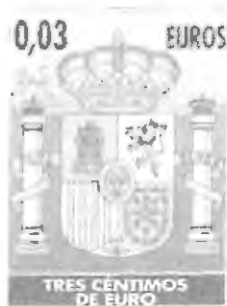
CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

	2025	2024
Até 1 mês	110.541	31.905
Entre 1 e 3 Meses	41.191	69.534
Entre 3 e 12 Meses	185.359	338.663
Entre 1 e 3 Anos	823.817	1.207.494
Entre 3 e 5 Anos	823.817	1.276.188
Mais de 5 Anos	6.253.444	6.059.934
	8.238.169	8.983.718

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 2025 e o exercício de 2024, 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	7.180.307	693.558	1.109.853	8.983.718
Movimentos				
Transferências:	45.624	15.629	(61.253)	-
Para a Stage 2 a partir da Stage 1	(156.029)	156.029	-	-
Para a Stage 3 a partir da Stage 1	(19.601)	-	19.601	-
Para a Stage 1 a partir da Stage 2	216.130	(216.130)	-	-
Para a Stage 3 a partir da Stage 2	-	(41.109)	41.109	-
Para a Stage 1 a partir da Stage 3	5.124	-	(5.124)	-
Para a Stage 2 a partir da Stage 3	-	116.839	(116.839)	-
Variação líquida dos ativos financeiros	(351.580)	(70.953)	(170.190)	(592.724)
Falidos	-	-	(152.825)	(152.825)
Diferenças cambiais e outros movimentos	-	-	-	-
Saldo no final do exercício financeiro 2023	6.874.351	638.234	725.584	8.238.169



0P8559080

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

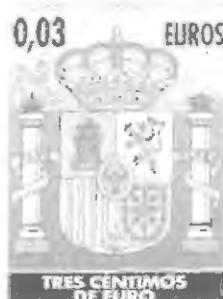
	Milhares de euros			
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Total
Saldo no início do exercício 2024	7.424.809	724.277	1.454.806	9.603.891
Movimentos	-	-	-	-
Transferências:	88.116	30.011	(121.127)	-
Para a Stage 2 a partir da Stage 1	(78.383)	78.383	-	-
Para a Stage 3 a partir da Stage 1	(39.545)	-	39.545	-
Para a 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 2024	7.180.307	693.558	1.109.853	8.983.718

Durante 2025 e 2024 a Sociedade calculou as provisões correspondentes sobre empréstimos não rentáveis garantidos por bens imóveis, tendo em conta o valor descontado das garantias, e de acordo com o modelo de risco de crédito baseado na estimativa do risco de crédito considerando a perda esperada.

Além disso, os administradores da Sociedade, em conformidade com o ponto 4 da Disposição Transitória primeira da Circular 4/2017, atualizaram as avaliações de referência de todas as garantias reais e ativos hipotecados ou recebidos em pagamento de dívidas que exigem taxas individuais completas, em conformidade com a Ordem ECO 805/2003 de 27 de março, nos termos do disposto nos pontos 78 a 85 e 166 do Anexo 9 da Circular 4/2017.

Ativos financeiros deteriorados

Segue-se um detalhe, a 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, 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:



0P8559081

CLASSE 8.^a

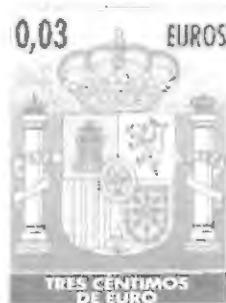
UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

	Milhares de euros	
	2025	2024
Particulares:		
Garantias reais		
Hipoteca	712.194	1.091.837
Títulos	-	-
Outros	-	-
Sem garantia	6.823	11.448
Promotores:		
Garantias reais		
Hipoteca	6.567	6.568
Total	725.584	1.109.853

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	(6.675)	(20.245)	(214.518)	(241.438)
Provisões imputadas ao resultado do exercício	(5.664)	(18.967)	(160.800)	(185.431)
Recuperações de provisões creditadas nos lucros e perdas	9.284	27.157	104.912	141.353
Dotações líquidas do exercício	3.620	8.190	(55.888)	(44.078)
Das quais:				
Determinado individualmente	-	-	-	-
Determinado coletivamente	3.620	8.190	(55.888)	(44.078)
Aplicação	902	449	151.474	152.825
Saldos a 31 de dezembro de 2024	(2.154)	(11.606)	(118.932)	(132.691)



0P8559082

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

	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)
Das quais:				
<i>Determinado individualmente</i>	-	-	-	-
<i>Determinado coletivamente</i>	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)

Todas as imparidades foram determinadas coletivamente em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

No exercício de 2025, na rubrica de anulações líquidas por créditos incobráveis e outros movimentos, foi registada a transferência significativa de riscos, com a baixa do balanço, de uma carteira de créditos em incumprimento. Essa operação foi concretizada através da emissão de títulos hipotecários, que foram transferidos para um fundo de titularização, controlado e gerido por sociedades alheias ao Grupo UCI. Em consequência dessa operação, a carteira de créditos em incumprimento reduziu-se em 148,67 milhões de euros, tendo sido aplicadas provisões previamente constituídas no valor de 37,01 milhões de euros e reconhecido um resultado negativo na rubrica "Deterioração do valor ou reversão da deterioração do valor de ativos financeiros não avaliados ao valor razoável com variações nos resultados - de ativos financeiros ao custo amortizado" na demonstração de resultados, no montante de 40,4 milhões de euros. Além disso, no final do exercício de 2025, a Sociedade procedeu ao registo da venda da carteira de crédito que detinha na Grécia por um montante total de 134,75 milhões de euros, dos quais 29,97 milhões de euros correspondiam a ativos classificados como duvidosos. Em consequência dessa operação, foram recebidos 95,38 milhões de euros, tendo sido aplicadas as provisões previamente constituídas e reconhecido um resultado negativo na conta de resultados no valor de 30,43 milhões de euros.

Em 2024, relativamente à rubrica de anulações líquidas devido a créditos de cobrança duvidosa e outros movimentos, incluía 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 41.985 milhares de euros em 2025 (11.918 milhares de euros em 2024), que inclui o efeito líquido das dotações e recuperações de provisões para risco de crédito no montante de 44.079 milhares de euros em 31 de dezembro de 2025 incluindo o resultado das vendas de carteiras de crédito realizadas (15.562 milhares de euros em 2024, incluindo o resultado da venda da carteira acima indicada), bem como 2.094 milhares de euros correspondentes a recuperações de ativos falidos em 31 de dezembro de 2025 (3.644 milhares de euros em 31 de dezembro de 2024).



0P8559083

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

O movimento do montante bruto da provisão para perdas de crédito sobre créditos a clientes registado na rubrica Ativos financeiros ao custo amortizado da Circular 4/2019 do Banco de Espana para o exercício financeiro de 2025 e 2024:

	Milhões de euros			
	Fase 1	Fase 2	Fase3	Total
Saldo no início do exercício financeiro de 2025	6.675	20.245	214.518	241.438
Transferências:	(484)	(2.565)	(8.912)	(11.960)
Para o Stage 2 a partir do Stage 1	(697)	1.919	-	1.222
Para o Stage 3 a partir do Stage 1	(138)	-	1.008	870
Para o Stage 1 a partir do Stage 2	347	(5.398)	-	(5.051)
Para o Stage 3 a partir do Stage 2	-	(1.804)	2.212	407
Para o Stage 1 a partir do Stage 3	5	-	(178)	(173)
Para o Stage 2 a partir do Stage 3	-	2.719	(11.954)	(9.935)
Alteração líquida na exposição e alterações no risco de crédito (*)	(8.346)	(29.285)	(173.064)	(210.695)
Dívidas incobráveis	-	-	(151.474)	(151.474)
Diferenças cambiais e outros movimentos	-	-	-	-
Saldo no fim do exercício financeiro de 2025	(2.154)	(11.604)	(118.932)	132.691

	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

Durante os exercícios 2025 e 2024 a Sociedade refinanciou ou renegociou dívidas pendentes de clientes (ver nota 13).



0P8559084

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Ativos financeiros vencidos e sem imparidade

Segue-se um detalhe dos ativos financeiros vencidos e não considerados em imparidade pela Sociedade em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, classificados por tipo de instrumento financeiro:

	milhares de euros	
	2025	2024
Por tipo de contrapartida	1.292	1.572
Administrações públicas	-	-
Outros setores residentes	1.058	1.291
Outros sectores não residentes	234	281
Total	1.292	1.572

Risco de crédito com construção e desenvolvimento imobiliário

A 31 de dezembro de 2025 e 2024, os financiamentos para construção e promoção imobiliária ascendiam a 8.691 e 8.802 milhares de euros, respetivamente, dos quais 6.567 milhares de euros eram ativos depreciados, (6.568 milhares de euros em 2024).

Os números anteriores correspondem a financiamentos concedidos para fins de construção e desenvolvimento imobiliário. Consequentemente, e de acordo com as instruções do Banco de España, o CNAE do devedor não foi tido em conta. Isto implica, por exemplo, que se o devedor for: (a) uma Sociedade imobiliária, mas o financiamento concedido for para um fim diferente da construção ou desenvolvimento imobiliário, não está incluído nestes quadros, e (b) uma Sociedade cuja atividade principal não seja a construção ou desenvolvimento imobiliário, mas o crédito seja para o financiamento de bens imobiliários para desenvolvimento imobiliário, está incluído nestes quadros.

As informações quantitativas sobre o risco imobiliário em 31 de dezembro de 2025 e 2024 são as seguintes, em milhares de euros:

31/12/2025	Montante bruto	Excesso sobre o valor de garantia	Coberturas específicas
Risco de crédito	8.691	2.015	2.613
Do qual incumpridor	6.567	1.755	2.484
Do qual normal	2.124	260	129

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

0P8559085^v

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

No quadro a seguir está feita uma repartição do risco de crédito imobiliário por tipo de garantia:

	2025	2024
Sem garantia específica	-	-
Com garantia hipotecária	8.691	8.802
Edifícios-habitação concluídos	8.263	8.410
Edifícios acabados - restantes		
Edifícios em construção-habitação	428	392
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 2025 e 2024 são as seguintes:

	2025	2024
Crédito para aquisição de habitação	8.174.300	8.922.753
Sem garantia hipotecária	151.945	110.348
Dos quais: duvidosos	6.823	11.448
Com garantia: hipotecária	8.022.355	8.812.405
Dos quais: duvidosos	712.195	1.091.837



0P8559086

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Os intervalos de *loan to value* (LTV: valor do crédito/avaliação atualizada) para a carteira de hipotecas a retalho em 31 de dezembro de 2025 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	1.812.288	3.061.205	2.178.863	574.881	395.118	8.022.355
Dos quais: Empréstimo duvidoso para a compra duvidosa de casa. Com garantia hipotecária	63.597	136.990	173.623	135.916	202.069	712.195

Os intervalos de *loan to value* (LTV) 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	117.660	258.672	221.359	354.448	1.091.837

Ativos de dívidas incobráveis

Em 31 de dezembro de 2025, o montante total de "Ativos de dívidas incobráveis" ascende a 55.069 milhares de euros (85.667 milhares de euros a 31 de dezembro de 2024).

	2025	2024
Saldo no início do exercício	85.667	570.612
Adições	152.825	106.988
Retirados	(183.423)	(591.933)
Saldo no final do exercício	55.069	85.667

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".

A 12 de dezembro de 2025, foi realizada uma operação de natureza semelhante, embora de menor magnitude, no valor de 30.507 milhares de euros, que gerou lucros de 225 milhares de euros, igualmente registados na referida rubrica, contribuindo para o resultado do exercício de 2025.

Operações de titularização

A 31 de dezembro de 2025 não há ativos titularizados antes de 1 de janeiro de 2005 que tivessem sido retirados do balanço.

Em março de 2025, procedeu-se à execução do Step-Up Call do RMBS Green Belém No. 1, cujos ativos não foram retirados do balanço da Sociedade, uma vez que os riscos e benefícios se mantiveram. Tendo em conta que esses ativos já constavam dos livros da Unión de Créditos Inmobiliarios S.A. EFC, os principais impactos foram a redução das participações emitidas no valor de 135 milhões de euros e o cancelamento das obrigações retidas das séries A e C no valor de 60,7 milhões de euros.



0P8559087¹¹

CLASSE 8.^a

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

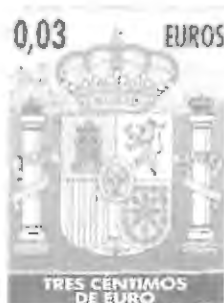
Em setembro de 2025, procedeu-se à execução do Clean-Up Call do Fundo de Titularização Hipotecária UCI 12, cujos ativos não foram retirados do balanço da Sociedade, uma vez que os riscos e benefícios se mantiveram. Tendo em conta que esses ativos já constavam dos livros da Unión de Créditos Inmobiliarios S.A. EFC, os principais impactos foram a redução das participações emitidas no valor de 86 milhões de euros, o cancelamento das obrigações retidas das séries A e B no valor de 23 milhões de euros e o cancelamento do empréstimo subordinado concedido pelos acionistas a 50%, no montante remanescente de 10,4 milhões de euros. O recebimento de comissões variáveis ascendeu a 2,9 milhões de euros.

Em setembro de 2025, procedeu-se à execução do Step-Up Call do Fundo de Titularização Prado VII, cujos ativos não foram retirados do balanço da Sociedade, uma vez que os riscos e benefícios se mantiveram. Tendo em conta que esses ativos já constavam nos livros da Unión de Créditos Inmobiliarios S.A. EFC, os principais impactos foram a redução das participações emitidas no valor de 292,9 milhões de euros e o cancelamento das obrigações das séries A e C que a Sociedade detinha, no valor de 90,6 milhões de euros. O recebimento de comissões variáveis ascendeu a 1,5 milhões de euros.

Em setembro de 2024, procedeu-se à execução do Step-Up Call do Fundo UCI 11, cujos ativos não foram retirados do balanço da Sociedade, uma vez que os riscos e benefícios se mantiveram. Tendo em conta que esses ativos já constavam nos livros da Unión de Créditos Inmobiliarios S.A. EFC, os principais impactos foram a redução das participações emitidas no valor de 72 milhões de euros e o cancelamento das obrigações das séries A, B e C detidas pela Sociedade no valor de 25 milhões de euros. O recebimento da comissão variável ascendeu a 3,6 milhões de euros.

Em seguida, é apresentado um detalhe dos saldos registados nos balanços patrimoniais anexos, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, associados às operações de titularização, nas quais a Entidade conservou riscos e vantagens substanciais:

	2025	2024
Fundo de Titularização Hipotecária UCI 12	-	97.925
Fundo de Titularização de Ativos UCI 14	149.001	182.140
Fundo de Titularização de Ativos UCI 15	193.756	235.325
Fundo de Titularização de Ativos UCI 16	269.621	325.299
Fundo de Titularização de Ativos UCI 17	233.312	286.453
Fundo de Titularização RMBS Prado VII	-	314.014
Fundo de Titularização RMBS Prado VIII	283.624	319.418
Fundo de Titularização RMBS Prado IX	329.218	365.121
Fundo de Titularização RMBS Prado X	382.112	426.948
Fundo de Titularização RMBS Green Prado XI	364.054	405.818
Fundo de Titularização RMBS Green Belem 1	-	133.525
Fundo de Titularização RMBS Green Belem 2	164.561	191.746
TOTAL	2.369.259	3.283.732



0P8559088

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 2025 e 2024 são os seguintes:

	31.12.23	Altas	Reclassificação	Baixas	31.12.24	Altas	Reclassificação	Baixas	31.12.25
Imóveis executados	190.347	49.531	(5.745)	(91.557)	142.576	25.761	3.947	(58.084)	114.200
Provisões para bens imobiliários executados	(40.222)	(18.222)	1.190	27.352	(29.902)	(10.290)	(275)	19.450	(21.017)
Total	150.125	31.309	(4.555)	(64.205)	112.674	15.471	3.672	(38.634)	93.183

O montante registado como "reclassificação" refere-se a imóveis que foram reclassificados para propriedades de investimento no balanço em 2025 e 2024 (nota 19).

A venda dos imóveis em 2025 resultou num lucro sobre o valor contabilístico líquido de 13.724 milhares de euros (5.758 milhares de euros de lucro em 2024). 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 10.290 milhares de euros (18.222 milhares de euros em 2024) e as recuperações de provisões para ativos não correntes detidos para venda no valor de 11.142 milhares de euros (15.646 milhares de euros em 2024).

A informação quantitativa relativa aos ativos executados em 31 de dezembro de 2025 é a seguinte:

	Valor contabilístico de entrada	Cobertura
Ativos imobiliários resultantes de financiamento para efeitos de de construção e desenvolvimento imobiliário	1.209	(846)
Edifícios concluídos: habitação ou restante	163	(9)
Edifícios em construção: habitação ou outros	-	-
Terrenos: terrenos desenvolvidos e outros terrenos	1.046	(837)
Ativos imobiliários resultantes do financiamento hipotecário a lares para a aquisição de habitação	112.991	(20.171)
Restantes ativos imobiliários hipotecados	-	-
Instrumentos de capital, participações e financiamento de sociedades não-consolidadas detentoras de direitos patrimoniais	-	-



0P8559089

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

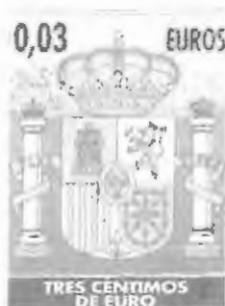
A informação quantitativa relativa aos ativos executados em 31 de dezembro de 2024 é a seguinte:

	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	-	-

A classificação dos bens hipotecados, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, de acordo com a sua natureza e do lugar de permanência no balanço, é a seguinte (em milhares de euros):

2025	Menos de 3 anos	Mais de 3 anos	Total
Edifícios concluídos	40.355	72.799	113.154
Edifícios em construção	-	-	-
Terreno	-	1.046	1.046

2024	Menos de 3 anos	Mais de 3 anos	Total
Edifícios concluídos	57.018	84.384	141.402
Edifícios em construção	-	-	-
Terreno	184	990	1.174



0P8559090

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 Sociedade trabalhou em Espanha em 2025 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 2024).

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 2025 e 2024 é o seguinte:

	2025		2024	
	Valor líquido contabilístico	Valor de Avaliação	Valor líquido contabilístico	Valor de Avaliação
Imóveis adjudicados	93.813	156.117	112.674	181.413
Total	93.813	156.117	112.674	181.413

Durante os exercícios financeiros 2025 e 2024, 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 Sociedade durante o exercício financeiro de 2025 para o financiamento deste tipo de operações ascendeu a 21.240 milhares de euros (29.200 milhares de euros durante o exercício financeiro 2024).

O saldo em dívida deste tipo de financiamento em 31 de dezembro de 2025 e 2024 ascendia a 611.070 e 651.960 milhares de euros, respetivamente.

A percentagem média de financiamento deste tipo de operações, pendentes em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, corresponde à fixada pelo Grupo nas suas políticas de concessão de risco de crédito.



0P8559091

CLASSE 8.^a

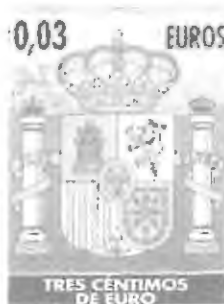
UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

19. ATIVOS TANGÍVEISImobilizado material

A repartição desta rubrica nos balanços em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é a seguinte (em milhares de euros):

CUSTO	31.12.2023	Altas	Baixas	31.12.2024	Altas	Baixas	31.12.2025
Equipamento informático e instalações	10.821	855	-	11.676	2.410	(7.243)	6.843
Mobiliário, veículos e outras instalações	14.222	180	-	14.402	230	(9.736)	4.896
Edifícios	-	-	-	-	-	-	1.514
Obras em utilização	1.406	65	-	1.471	43	-	17.448
Direitos de utilização	21.967	-	(4.335)	17.632	-	(184)	-
Total bruto	48.416	45.181	(4.335)	45.181	2.683	(17.163)	30.701
Amortização Acumulada							
Equipamento informático e instalações	(9.142)	(415)	-	(9.557)	(1.410)	7.243	(3.724)
Mobiliário, veículos e outras instalações	(11.035)	(295)	-	(11.330)	(582)	9.703	(2.209)
Edifícios	-	-	-	-	-	-	-
Obras em utilização	-	-	-	-	-	-	-
Direitos de utilização	(3.893)	(2.368)	2.506	(3.755)	(1.956)	-	(5.711)
Total Amortização Acumulada	(24.070)	(3.078)	2.508	(24.462)	(3.948)	16.946	(11.644)
Total Líquido	24.346	(1.978)	(1.829)	20.539	(1.265)	(218)	19.057

O montante dos ativos totalmente amortizados totaliza 1.115 e 21.737 milhares de euros em 2025 e 2024 respetivamente.



0P8559092

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

A discriminação, de acordo com a sua natureza, das rubricas que compõem o saldo desta rubrica no balanço a 31 de dezembro de 2025:

	Milhares de euros		
	Custo	Amortização Acumulada	Saldo Líquido
Equipamento e instalações informáticas	11.676	(9.557)	2.119
Mobiliário, veículos e outras instalações	14.402	(11.330)	3.072
Obras em utilização	1.471	-	1.471
Direitos de utilização	17.632	(3.755)	13.877
Saldos a 31 de dezembro de 2024	45.181	(24.642)	20.539
Equipamento e instalações informáticas	6.843	(3.724)	3.119
Mobiliário, veículos e outras instalações	4.896	(2.209)	2.687
Obras em utilização	1.514	-	1.514
Direitos de utilização	17.448	(5.711)	11.736
Saldos a 31 de dezembro de 2025	30.701	(11.644)	19.057

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 2025 e 2024, 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 2025 e 2024, a Sociedade não tem compromissos de aquisição de ativos materiais com terceiros.

Em 2025 e 2024, 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 2025 e 2024.

Em 2025 e 2024, não foi reconhecida ou revertida qualquer imparidade dos ativos fixos tangíveis.



0P8559093

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Investimentos imobiliários

A composição e os movimentos durante o ano nas contas incluídas nesta rubrica do balanço que a acompanha são os seguintes:

	31.12.23	Altas	Baixas	Transferên cias	31.12.24	Altas	Baixas	Transferên cias	31.12.25
Investimentos imobiliários	149.897	13.500	(8.346)	(7.755)	147.296	4.495	(986)	(8.442)	142.363
Amortização acumulada dos investimentos imobiliários	(8.127)	(855)	429	-	(8.553)	(895)	47	181	(9.219)
Correções por depreciação	(6.539)	1.953	328	-	(4.258)	1.798	-	-	(2.461)
	135.231	14.598	(7.589)	(7.755)	134.485	5.398	(939)	(8.261)	130.683

As adições em 2025 e 2024 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.

Além disso, na rubrica de transferências, está incluída a reclassificação de habitações para a rubrica de ativos não correntes para venda, uma vez terminado o contrato de arrendamento em vigor.

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 2025 e 2024, é o seguinte:

	2025		2024	
	Valor líquido contabilístico	Valor de Avaliação	Valor líquido contabilístico	Valor de Avaliação
Investimentos Imobiliários	130.683	217.857	134.485	212.675
Total	130.683	217.921	134.485	212.675

Os rendimentos de propriedades de investimento detidas para arrendamento ascendiam a 4,3 milhões de euros registados em "Outras receitas de exploração" na demonstração de resultados (4,4 milhões de euros a 31 de dezembro de 2024) e as despesas de exploração para todos os itens associados a essas propriedades ascendiam a 1.004 milhares de euros (387 milhares de euros a 31 de dezembro de 2024) dos quais 484 milhares de euros relativos a amortizações e ajustamentos de avaliação (1.098 milhares de euros a 31 de dezembro de 2024). Estes custos de exploração são apresentados na demonstração de resultados, de acordo com a sua natureza.



0P8559094

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

A administração considera que a capacidade dos arrendatários para pagar os imóveis arrendados recebidos em substituição do pagamento é considerada suficiente para cumprir as suas obrigações de pagamento, sendo o preço de arrendamento um indicador de que o valor de mercado do imóvel é superior ou pelo menos equivalente ao valor contabilístico.

A Sociedade tinha subscrito várias apólices de seguro para cobrir os riscos a que estes investimentos estão sujeitos, e a Sociedade considera que a cobertura fornecida por estas apólices é suficiente.

20. IMOBILIZADO INTANGÍVEL

A repartição desta rubrica nos balanços em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é a seguinte:

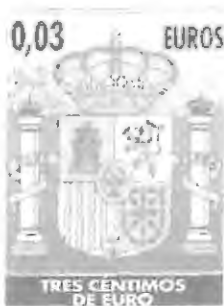
Custo	31.12.23	Altas	Baixas	31.12.24	Altas	Baixas	31.12.25
Software	12.496	1.825	-	14.321	152	(6.364)	8.109
Total Bruto	12.496	1.825		14.321	152	(6.364)	8.109
Amortização Acumulada							
Software	(8.623)	(1.121)	-	(9.744)	(97)	6.216	(3.625)
Total Amortização acumulada	(8.623)	(1.121)		(9.744)	(97)	6.216	(3.625)
Total Líquido	3.873	704		4.577	55	(148)	4.484

O montante dos ativos totalmente amortizados totaliza 265 e 8.833 milhares de euros em 2025 e 2024 respetivamente.

21. ATIVOS E PASSIVOS POR IMPOSTOS

A repartição desta rubrica nos balanços a 31 de dezembro de 2025 e 2024 é a seguinte:

	Ativo 2025	Ativo 2024	Passivo 2025	Passivo 2024
Impostos correntes	121	25	930	1.504
Retenções na fonte	119	23	-	-
IRPF	-	-	768	754
IVA	2	2	46	-
Outros	-	-	116	750
Impostos diferidos	50.634	59.470	48.692	41.520
Outros	-	-	-	-
Por derivados	-	-	48.692	41.520
Por correções de valor por imparidade	50.634	59.470	-	-



0P8559095

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Como resultado da atual regulamentação do imposto sobre o rendimento colativo aplicável à Sociedade, em 2025 e 2024 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.

22. OUTROS ATIVOS E OUTROS PASSIVOS

A discriminação do saldo de "Outros ativos" e "Outros passivos" no balanço em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é a seguinte:

	Ativo 2025	Ativo 2024	Passivo 2025	Passivo 2024
Periodificações	1.096	2.684	20.899	20.743
Dívidas com o grupo	36	459	275	495
Custo de distribuição por SRT	12.743	14.934	-	-
Outros conceitos	16.432	19.150	-	-
TOTAL	30.307	37.227	21.174	21.238

A rubrica "Provisões" inclui, tanto no ativo como no passivo, os ajustamentos de acumulação correspondentes a despesas e receitas imputáveis ao exercício. Em particular, esta rubrica inclui fundamentalmente as provisões relativas às despesas gerais da Sociedade, incluindo serviços recorrentes e outras despesas acumuladas pendentes de faturação ou liquidação, bem como as receitas antecipadas e outras obrigações acumuladas à data de encerramento.

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.



0P8559096

CLASSE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Informação sobre adiamentos de pagamentos efetuados a fornecedores - Terceira disposição adicional.
"Dever de informação" da Lei n.º 15/2010, de 5 de julho

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:

	2025	2024
	Dias	Dias
Prazo médio de pagamento a fornecedores	3,04	3,35
Rácio de operações pagas	3,05	3,25
Rácio de transações pendentes de pagamento	1,61	14,79
	2025	2024
	Valor	Valor
Total de pagamentos efetuados (milhares de euros)	73.607	65.539
Total de pagamentos pendentes (milhares de euros)	431	57
Volume de faturas pagas dentro do prazo legal (milhares de euros)	72.872	76.475
Número de faturas pagas dentro do prazo legal	58.799	65.539
Percentagem do volume de faturas sobre o volume de faturas pagas dentro do prazo legal (%)	99,00%	99,14%
Percentagem do volume de faturas sobre o número de faturas pagas dentro do prazo legal (%)	99,57%	99,91%

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.

0P8559097⁷CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

23. PASSIVOS FINANCEIROS AO CUSTO AMORTIZADO

O detalhe em 31 de dezembro de 2025 e 2024, tudo em milhares de euros, é o seguinte:

	2025	2024
Depósitos de instituições de crédito (nota 30)	6.400.289	6.216.653
Locação temporária de ativos	474.926	556.201
Ajustamentos de avaliação	14.893	31.057
Subtotal	6.890.108	6.792.896
Empréstimos a clientes - Ações emitidas	1.326.585	1.904.923
Passivos subordinados	187.835	188.941
Subtotal	1.514.420	2.093.501
Outros passivos financeiros	24.730	29.106
Subtotal	24.730	29.106
	8.429.258	8.915.503

A repartição dos passivos financeiros ao custo amortizado de acordo com a sua posição residual, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, é a seguinte:

	2025	2024
Até 1 mês	663.282	682.143
Entre 1 e 3 Meses	2.238.022	2.290.981
Entre 3 e 12 Meses	3.907.824	3.210.524
Entre 1 e 3 Anos	239.190	763.274
Entre 3 e 5 Anos	264.190	335.695
Mais de 5 Anos	1.116.750	1.632.886
Total	8.429.258	8.915.503

No exercício de 2025, as taxas de juro dos passivos financeiros em curso oscilaram entre 2,01% e 3,50%. No exercício de 2024, as taxas de juro dos passivos financeiros em curso oscilaram entre 3,10% e 4,49%.

A rubrica "Crédito a clientes - ações emitidas", no valor de 1.326.585 e 1.904.923 milhares de euros a 31 de dezembro de 2025 e 2024 respetivamente, inclui 2.370.327 e 3.251.893 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 1.043.742 e 1.346.969 milhares de euros a 31 de dezembro de 2025 e 2024, respetivamente.

Durante os exercícios de 2024 e 2025, a Sociedade não realizou operações de recompra de títulos através de procedimentos BWIC (bid wanted in competition), não se tendo registado impactos económicos a este respeito, ao contrário do que aconteceu em exercícios anteriores.



0P8559098

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 4,61% em 2025 (5,54% em 2024). 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% (5,67% em 2025).

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% (5,74% em dezembro de 2025).

Adicionalmente, na rubrica de outros passivos financeiros, está incluído, a 31 de dezembro de 2025, o montante de 11.547 milhares de euros (13.706 milhares de euros em 2024) e o montante de 13.183 milhares de euros relativo a pagamentos pendentes da operação SRT, (15.400 milhares de euros em 2024).

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, o que representou um custo de 2.300 mil euros a 31 de dezembro de 2025 e um custo de 2.686 mil euros a 31 de dezembro de 2024, na rubrica «Despesas com comissões» da conta de resultados.

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 2025 é de 5 milhões de euros enquanto que em 2024 foi de 9,3 milhões de euros.

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 2025 e 2024 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 Sociedade 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 2025 existe um ativo de 59,18 milhões de euros (107,28 milhões de euros a 31 de dezembro de 2024) 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.



0P8559099

CLASSE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

De acordo com a Regra 22 da Circular 4/2017, uma vez que este ativo não consiste na cobrança de fluxos contratuais pré-determinados numa data específica, mas antes a sua cobrança depende da liquidez e do resultado remanescente do veículo, é registado ao justo valor, com base nos fluxos de caixa futuros que irá receber.

Tendo por base os critérios de prudência (critérios contemplados na Circular 4/2017, que a UCI aplica na íntegra a toda a carteira de ativos do seu balanço), aplicados aos ativos executados ou recebidos em dação em pagamento incluídos nos fundos de titularização, bem como a evolução futura esperada destes ativos, os administradores estimam que este montante seja recuperado nos próximos anos.

Ativos e passivos financeiros detidos para negociação

Por outro lado, em relação aos ativos e passivos financeiros detidos para negociação, medidos pelo justo valor, a repartição destes itens nos balanços em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é a seguinte:

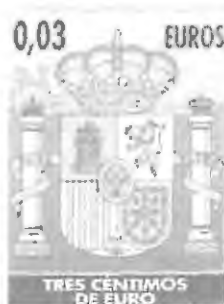
Milhares de euros	2025		2024	
	Ativos	Passivos	Ativos	Passivos
Negociação de derivados	-	4.303	-	11.311
	-	4.303	-	11.311

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 os acionistas ("Front Transaction"). Em setembro de 2025, o Fundo RMBS Prado VII foi liquidado e, consequentemente, o derivado associado a essa estrutura, no valor de 13.636 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.

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, IX e 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).



0P8559100

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

A repartição por moeda, maturidade e montante nominal das rubricas de derivados de negociação nos balanços em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é a seguinte:

Em milhares de euros	2025		2024	
	Ativos	Passivos	Ativos	Passivos
Por moeda:				
Em euros	-	4.303	-	11.311
	-	4.303	-	11.311

A repartição do saldo dos derivados de negociação ativos e passivos em 31 de dezembro de 2025 é a seguinte:

Em milhares de euros	Valor Nominal (*)	2025 Justo Valor	
		Ativo	Passivo
Outras operações de taxas de juro:			
Negociação de derivados	207.349	-	4.303

(*) Valor nominal do derivado a 31 de dezembro de 2025. Ver nota 25.

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 Nominal	2024 Justo Valor	
		Ativo	Passivo
Outras operações de taxas de juro:			
Negociação de derivados	433.368	-	11.311

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.



0P8559101

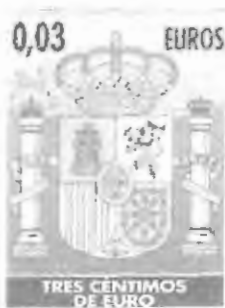
CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

O detalhe dos derivados de cobertura por tipo de cobertura, o risco que cobrem e os produtos mais relevantes a 31 de dezembro de 2025 e 2024 é apresentado no quadro seguinte:

Concepto	Nocional		Justo Valor (ativo)		Justo Valor (Passivo)	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Por tipo de cobertura						
Coberturas de justo valor	426.705	677.993	-	-	4.557	41.621
Coberturas de fluxos de caixa	7.037.130	7.285.740	175.085	173.695	11.618	33.204
Total	7.463.835	7.963.733	175.085	173.695	16.175	74.825
Por tipos de mercado						
Mercados não organizados	7.463.835	7.963.733	175.085		16.175	74.825
Total	7.463.835	7.963.733	175.085	173.695	16.175	74.825
Por tipo de produto						
Transações a prazo	-	-	-	-	-	-
Permutas	7.463.835	7.963.733	175.085	173.695	16.175	74.825
Opções						
Outros produtos						
Total	7.463.835	7.963.733	175.085	173.695	16.175	74.825
Por contraparte						
Entidades de crédito - Residentes	3.158.081	4.116.562	138.725	100.793	10.905	52.018
Entidades de crédito - Não residentes	4.305.754	3.847.172	103.716	72.902	5.270	22.807
Restantes						
Total	7.463.835	7.963.733	242.441	173.695	16.175	74.825
Para o período restante						
Até 1 ano	4.332.110	4.522.820	12.438	11.115	-	5.027
Mais de 1 ano e até 5 anos	1.524.900	1.468.790	69.023	44.004		9.296
Mais de 5 anos	1.606.825	1.972.124	160.981	118.576	16.175	60.502
Total	7.463.835	7.963.734	242.441	173.695	16.175	74.825
Por tipo de risco coberto						
Risco de taxa de juro	7.463.835	7.963.734	242.441		16.175	74.825
Risco cambial	-	-	-	173.695	-	-
Crédito	-	-	-	-	-	-
Total	7.463.835	7.963.734	242.441	173.695	16.175	74.825
Por tipo de rubrica abrangida						
Ativos financeiros ao custo amortizado (empréstimos e adiantamentos)	7.037.130	7.285.740	242.441		11.618	33.204
Passivos financeiros ao custo amortizado (ações emitidas)	426.705	677.994	-	173.695	4.557	41.620
Total	7.463.835	7.963.734	175.085	173.695	16.175	74.825

O valor nocional dos contratos de derivados de cobertura de ativos e passivos não representa o risco assumido pela Entidade, uma vez que a sua posição líquida é obtida através da compensação e/ou combinação destes instrumentos.



0P8559102

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

O detalhe do impacto dos montantes registados em Outro resultado global acumulado na demonstração de resultados de 2025 e 2024 é o seguinte:

Conceito	2025			
	Resultado sobre o instrumento de cobertura		Resultado sobre o instrumento de cobertura	
	Benefício	Perda	Benefício	Perda
Swaps	-	31.715	31.715	-
Outros produtos	-	-	-	-
Total	-	31.715	31.715	-

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	-

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

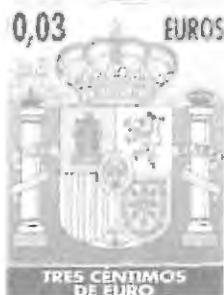
O saldo "Provisões", é o seguinte:

	Milhares de euros	
	2025	2024
Pensões e outras obrigações de benefícios definidos pós-emprego	1.301	-
Provisões para impostos e outras contingências legais	20.558	14.691
Provisões diversas	6.754	9.049
	28.613	23.740

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.



CLASSE 8.^a



0P8559103

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 20.558 milhares de euros em 2025 (14.691 milhares de euros em 2024). 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.

Durante o ano de 2025, a Sociedade 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), não se registaram atualizações desde que o Supremo Tribunal de Justiça se pronunciou, 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 Sociedade 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.

No que diz respeito à questão da comissão de abertura, em novembro de 2025, o Supremo Tribunal proferiu dois acórdãos nos quais confirma a validade da comissão, reforçando os critérios que permitem defender a transparência da mesma (uma única comissão, cobrada de uma só vez, que não se sobreponha a outras comissões e cujo montante, forma e data de liquidação estejam especificados no contrato). Além disso, no que diz respeito à eventual natureza abusiva da comissão, o Supremo Tribunal estabeleceu os critérios para considerar proporcionada a comissão aplicada, podendo a sua validade ser defendida em todos os casos em que a percentagem aplicada não exceda o limite fixado pelo Supremo Tribunal.

Quanto à questão relacionada com o índice de referência IRPH, também em novembro de 2025, o Supremo Tribunal proferiu duas sentenças favoráveis às entidades demandadas (uma delas a UCI), nas quais volta a confirmar a validade do índice. Numa das sentenças, analisa a transparência da cláusula e considera que o critério de transparência está preenchido se a cláusula informar sobre a Circular 5/1994 e sobre a TAE aplicável (quando existe um período com taxa fixa inicial no empréstimo) e, na outra, decide sobre a eventual abusividade da cláusula, considerando que se deve comparar a taxa de juro aplicada ao caso concreto, resultante do IRPH mais o diferencial acordado, com as taxas de juro aplicadas no mercado no momento da celebração do empréstimo. Apenas quando tal comparação determinar uma desproporção "muito evidente" entre a taxa aplicada e a do mercado é que se poderá determinar o caráter abusivo da cláusula e a sua nulidade. No caso da UCI, a informação fornecida ao cliente no contrato permite cumprir os critérios estabelecidos pelo Supremo Tribunal em relação à transparência e, sendo a taxa de juro um elemento essencial do contrato, isto impede o tribunal de proceder à verificação do caráter abusivo da cláusula e, por conseguinte, no nosso caso, a cláusula será considerada válida, o que permite à Sociedade defender-se com solidez contra eventuais ações de nulidade relacionadas com o IRPH.



CLASSE 8.^a



0P8559104

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em 31 de dezembro de 2025, foi registrado um valor de 1.301 milhares de euros, relativo a provisões constituídas por um plano de contribuição definida, referente à pré-reforma de parte do pessoal da Sociedade, não existindo provisões desta natureza no final do exercício de 2024.

Por último, na rubrica "provisões diversas" está registado um valor de 4,53 milhões de euros, relativo aos custos de transação estimados relacionados com a venda da carteira de crédito que a sociedade mantinha na Grécia.

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 2025 e 2024 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 2025 e 2024 é apresentado abaixo para cada classe de ativos e passivos financeiros medidos pelo justo valor, repartidos por classe de ativos e passivos financeiros aos níveis seguintes:

- **Nível 1:** O justo valor foi determinado com base nos preços cotados no mercado, sem fazer quaisquer alterações a estes ativos.
- **Nível 2:** O justo valor foi estimado com base nos preços cotados em mercados organizados para instrumentos semelhantes ou utilizando outras técnicas de avaliação em que todos os inputs significativos se baseiam em dados de mercado direta ou indiretamente observáveis.
- **Nível 3:** O justo valor foi estimado utilizando técnicas de avaliação em que alguns inputs significativos não se baseiam em dados observáveis do mercado.

CLASSE 8.^a

0P8559105

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
 Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 2025				
	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	42.815	42.815	-	-	42.815	
Ativos financeiros detidos para negociação	-	-	-	-	-	
Ativos financeiros não transacionáveis obrigatoriamente mensurados ao justo valor através dos lucros ou prejuízos	59.179	59.179	-	-	59.179	Método do valor atual (Fluxos de caixa futuros descontados)
Ativos financeiros ao custo amortizado						
Valores representativos de dívida	161.277	158.738	158.738	-	-	Empréstimos a clientes (desconto de fluxos de caixa futuros e modelo interno de constituição de provisões)
Entidades de crédito	261.045	261.045	-	-	261.045	
Empréstimos e adiantamentos	8.205.333	8.073.070	-	-	8.073.070	
Derivados de cobertura	175.085	175.085	-	-	175.085	Produtos lineares com desconto (swaps de taxas de juro na Internet) Descontos nos fluxos
Passivos financeiros						
Passivos financeiros para negociação	4.303	4.303	-	-	4.303	Produtos lineares com desconto (swaps de taxas de juro na Internet) Descontos nos fluxos
Passivos financeiros ao custo amortizado	8.429.258	8.421.047	-	-	8.421.047	Produtos lineares com desconto (swaps de taxas de juro na Internet) Descontos nos fluxos
Derivados de cobertura	16.175	16.175	-	-	16.175	Produtos lineares com desconto (swaps de taxas de juro na Internet) Descontos nos fluxos



0P8559106

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
 Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

	Valor Contabilístico	Milhares de euros 2024				Técnicas de Avaliação
		Justo Valor	NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3	
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	-	-	-	-	-	
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				-		Empréstimos a clientes (desconto de fluxos de caixa futuros e modelo interno de constituição de provisões)
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	Produtos lineares com desconto (swaps de taxas de juro na Internet) Descontos nos fluxos
Passivos financeiros						
Passivos financeiros para negociação	11.311	11.311			11.311	
Passivos financeiros ao custo amortizado	8.915.503	8.906.549		-	8.906.549	Produtos lineares com desconto (swaps de taxas de juro na Internet) Descontos nos fluxos
Derivados de cobertura	74.825	74.825		-	74.825	Produtos lineares com desconto (swaps de taxas de juro na Internet) Descontos nos fluxos

Os instrumentos financeiros ao justo valor e determinados por cotações publicadas em mercados ativos (Nível 1) compreendem dívida pública, dívida privada, derivados negociados em mercados organizados, ativos titularizados, ações, posições curtas e obrigações emitidas.

Nos casos em que as cotações não podem ser observadas, a direção faz a melhor estimativa do preço que o mercado fixaria utilizando os seus próprios modelos internos.

Na maioria dos casos, estes modelos internos utilizam dados baseados em parâmetros observáveis do mercado como inputs significativas (nível 2) e por vezes utilizam inputs significativos que não são observáveis nos dados do mercado (nível 3).

28. OUTRO RENDIMENTOS ABRANGENTES ACUMULADOS

E A repartição desta rubrica nos balanços em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é a seguinte:

Em milhares de euros	2025	2024
Coberturas de fluxos de caixa	113.614	96.879
	113.614	96.879



0P8559107

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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 2025 e 2024 é o seguinte:

Em milhares de euros	2025	2024
Saldo no início do ano	96.879	149.538
Variações de valor	16.735	(52.659)
	113.614	96.879

29. FUNDOS PRÓPRIOS

O capital subscrito e realizado no final dos exercícios de 2025 e 2024 é representado por 1.353.339 ações, com um valor nominal de 66 euros cada, não se tendo verificado alterações na sua composição.

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 prémio de emissão de 26.214 milhares de euros.

O prémio de emissão em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é de 440.960 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 2025 e 2024.

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 2025 e 2024 são os seguintes:



OP8559108

CLASSE 8.ª

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

Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

	2025	2024
Investimentos de crédito e depósitos em entidades de crédito		
Banco Santander	17.388	29.384
Banco Santander Totta	2.527	3.506
CACEIS	693	469
BNP Paribas	5.684	12.614
Prados	29.623	38.503
Saldos devedores		
Retama Real Estate, SA	7.249	14.028
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, SA	450	400
Fundos de Titularização	59.179	107.285
Outros ativos		
Retama Real Estate, SA	193	318
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, SA	8	
Passivos financeiros ao custo amortizado		
Banco Santander	3.111.535	3.045.318
BNP Paribas	3.126.802	3.054.278
Banco Santander – Colateral	94.520	75.560
Banco Paribas – Colateral	58.210	49.550
Banco Santander - Repos	-	14.978
BNP Paribas – Repos	-	33.651
UCI, SA - Deposito subordinado	187.835	188.578
Derivados de cobertura a justo valor		
Banco Santander	(5.177)	(35.582)
BNP Paribas	(3.682)	(6.039)
Derivados de cobertura a fluxos de caixa		
Banco Santander	95.746	84.382
BNP Paribas	67.721	56.109
Derivados para negociação		
Banco Santander	-	-
BNP Paribas	(4.303)	(11.311)
Outros passivos		
UCI, SA	275	495
UCI, SA, EFC	150	-
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.	165	40
Instrumentos financeiros (swaps)		
Banco Santander – Swaps	17.591	(47.674)
BNP Paribas - Swaps	14.721	(44.059)
Banco Santander – Repo inverso	190.137	114.993
Banco Paribas – Repo inverso	-	133.663
Gastos financeiros – Despesas com juros		
Banco Santander – Empréstimos	88.733	135.261
BNP Paribas – Empréstimos	88.719	132.662
Banco Santander – Colateral	1.807	4.316
BNP Paribas – Colateral	1.110	3.205
Banco Santander – Repos	12	119
BNP Paribas – Repos	27	1.946
UCI SA – Depósito subordinado	9.697	12.272
Serviços contratados		
Retama Real Estate, SA	4.414	5.627
UCI, LMS	2.835	2.893
Rendimentos Financeiros		
Banco Santander – Colateral	122	79
Banco Santander – Repo inverso	4.369	3.367
BNP Paribas – Repo inverso	3.692	3.099
Retama Real Estate, SA	249	539
UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, S.A.	16	13
Prados	893	1.173
Serviços prestados		
Retama Real Estate, SA	81	63
UCI LMS	150	83



CLASSE 8.^a



0P8559109

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

31. SITUAÇÃO FISCAL

Os exercícios financeiros da Sociedade estão abertos à inspeção desde 2022 para todos os impostos que lhe são aplicáveis, com exceção do imposto sobre o rendimento coletivo, que está aberto desde 2021.

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.



CLASSE 8.^a



0P8559110

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

O Grupo UCI liquida o IRC relativo aos anos de 2025 e 2024 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 Ltda, sendo as empresas do grupo de consolidação fiscal: UCI, S.A., 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:

	2025	2024
Resultado contabilístico antes de impostos	(62.395)	(57.342)
Ajustamento à dupla tributação	(5.180)	(5.074)
Diferenças temporárias	(29.454)	(20.430)
Diferenças Permanentes	1.526	1.914
Outros	-	-
Base tributável anterior	(95.503)	(80.932)
Base tributável não ativada e não avaliada	-	-
Matéria coletável	(95.503)	(80.932)
Imposto a pagar	-	-
Compensação Diferenças temporárias (25%)	-	-
Outros	=	-
Quota a pagar / (-) BI negativa		

O cálculo da despesa fiscal é o seguinte:

	2025	2024
Resultado contabilístico antes de impostos	(62.395)	(57.342)
Diferenças permanentes	1.526	1.914
Ajustamento à dupla tributação	(5.180)	(5.074)
Total	(66.049)	(60.502)
	8.836	6.129
Despesas fiscais		
Despesas fiscais Portugal	1.265	1.400
IS anos anteriores	(132)	(9)
Gasto por imposto	9.969	7.520



CLASSE 8.^a



0P8559111

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

A repartição dos custos do imposto sobre o rendimento para 2025 e 2024 é a seguinte:

	Milhares de euros	
	2025	2024
Imposto corrente	1.133	1.391
Impostos diferidos	8.836	6.129
Total, despesas fiscais	9.969	7.520

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	
	2025	2024
Créditos (débitos) líquidos no capital próprio:		
Avaliação dos derivados de cobertura dos fluxos de caixa	(7.172)	(22.568)

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 2025 e 2024 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 2025 e o seu movimento são os seguintes:

	2024	Altas	Baixas	Ajustamentos	2025
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	10.225		(8.323)		1.902
Imparidade não dedutível sobre propriedade de investimento	1.278		(513)		765
Outros Ativos	-		-	-	-
Outras passivos	-		-	-	-
Créditos fiscais	-	-	-	-	-
	59.470	-	(8.836)	-	50.634

CLASSE 8.^a

0P8559112

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
 Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Os pormenores dos ativos e passivos por impostos diferidos, excluindo o efeito fiscal da valorização 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

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 2025 e 2024 é a seguinte:

	2025	2024
Compromissos de empréstimos concedidos	105.689	45.710
<i>Dos quais duvidosos</i>	145	-
Outros compromissos concedidos	-	1.935
	105.834	47.645

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 2025 e 2024, 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.



CLASSE 8.^a



0P8559113

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
 Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

33. RENDIMENTOS DE JUROS

Os detalhes desta rubrica na demonstração de resultados para os anos findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 são os seguintes:

	2025	2024
Ativos financeiros ao custo amortizado	274.603	340.076
Derivados - contabilidade de coberturas, risco de taxa de juro	158.714	251.238
Outros ativos	1.795	3.416
	435.112	594.730

O saldo da rubrica "juros e proveitos equiparados" dos ativos financeiros ao custo amortizado é o seguinte:

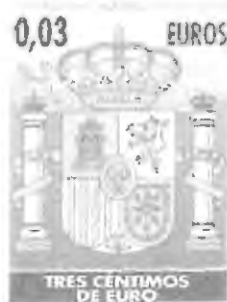
	2025	2024
Entidades de crédito	11.713	8.768
Títulos representativos de dívida	2.728	4.541
Empréstimos e adiantamentos a clientes(*)	418.876	578.005
	433.317	591.314
<i>Dos quais: juros de exposição em stage 3</i>	24.184	16.409

(*) 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 2025 e 2024 são os seguintes:

	2025	2024
Passivos financeiros ao custo amortizado	251.096	394.965
Derivados - contabilidade de coberturas, risco de taxa de juro	126.999	159.162
Outros gastos financeiros	-	-
	378.095	554.127



OP8559114

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
 Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

O saldo de "Passivos financeiros ao custo amortizado" na rubrica "Juros e encargos financeiros" é o seguinte:

	2025	2024
Passivos financeiros ao custo amortizado		
Depósitos de instituições de crédito	241.399	382.693
Passivos Subordinados	9.697	12.272
	251.096	394.965

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	
	2025	2024
Comercialização de produtos financeiros não bancários	5.482	6.146
Outras comissões	4.329	2.862
Total	9.811	9.008

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	
	2025	2024
Comissões atribuídas a terceiros	-	240
Outras comissões	8.981	10.954
	8.981	11.194

As comissões pagas provenientes de operações com entidades do Grupo são divulgadas na Nota 30.

Outras comissões incluem principalmente taxas e comissões bancárias.



CLASSE 8.ª



0P8559115

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

37. CUSTOS COM PESSOAL

A repartição do saldo desta rubrica na demonstração de resultados que a acompanha é a seguinte:

	2025	2024
Salários e Vencimentos	26.337	25.360
Encargos Sociais	6.457	6.474
	32.794	31.834

O número médio de colaboradores da entidade, distribuído por categorias profissionais, a 31 de dezembro de 2025 e 2024, foi o seguinte:

	2025	2024
Direção e Liderança	19	47
Técnicos e Gestores especializados	107	106
Técnicos e Administrativo	409	392
Total	535	545

O número médio de colaboradores da entidade, distribuído por categorias profissionais, a 31 de dezembro de 2025 e 2024, foi o seguinte:

	2025			2024		
	Homens	Mulheres	Total	Homens	Mulheres	Total
Direção Executiva	8	1	9	8	1	9
Direção	4	6	10	6	5	11
Gestores	54	53	107	62	53	115
Colaboradores	155	254	409	152	258	410
	221	314	535	228	317	545

O número de colaboradores da Sociedade, por categoria e género, a 31 de dezembro de 2025, 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.



CLASSE 8.^a



0P8559116

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

O número de colaboradores com uma deficiência superior ou igual a 33% foi de 6 (4 homens e 3 mulheres em 2024) e está distribuído da seguinte forma:

	2025			2024		
	Homens	Mulheres	Total	Homens	Mulheres	Total
Alta Dirección						
Dirección						
Manager						
Colaborador	3	3	6	4	2	6
	3	3	6	4	2	6

38. OUTROS GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

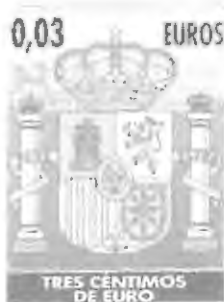
A repartição do saldo desta rubrica na demonstração de resultados que a acompanham é a seguinte:

	2025	2024
Edifícios, instalações e equipamentos	4.419	4.302
Informática	3.264	3.386
Comunicações	875	1.204
Publicidade e promoção	2.855	2.643
Despesas legais e jurídicas	13.608	13.067
Relatórios técnicos	342	652
Prémios de seguro e de auto-seguro	811	791
Para os órgãos de direção e de fiscalização	80	143
Despesas de representação e de deslocação do pessoal	606	682
Quotas de associações	60	60
Serviços administrativos externalizados	7.557	5.400
Contribuições e impostos	4.542	4.194
Outros gastos	7.073	9.243
	46.092	45.767

Durante os exercícios financeiros de 2025 e 2024, a rubrica "Outras Despesas" inclui despesas com material e economato.



CLASSE 8.ª



0P8559117

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.,

A Union de Creditos Inmobiliarios, SA, EFC, aplicou no exercício de 2025 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 2025, o nível de crescimento da economia mundial, de acordo com o FMI, foi de 3,3%, uma ligeira melhoria após 3,2% e 3,1% em 2024 e 2023, ultrapassando 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.

De acordo com o Eurostat, o crescimento da zona euro, de 1,3%, registou uma melhoria face aos níveis modestos de 0,7% e 0,1% em 2024 e 2023. O crescimento da Alemanha, a principal economia da zona, embora moderado (+0,4%), representa uma melhoria após a recessão que se verificou nos dois anos anteriores. A segunda maior economia, a França, também melhorou o seu crescimento, passando de 0,2% de 2024 para 1,1% em 2025.

Na zona euro no seu conjunto, o maior dinamismo reflete a absorção das tensões geradas em 2022 e 2023 pelo conflito na Ucrânia. A pressão inflacionista diminuiu significativamente: depois de ter atingido os 9,2% em termos homólogos em dezembro de 2022, o IPC da zona do euro tinha descido para 2,9% e 2,4% no final de 2023 e 2024, terminando 2025 nos 1,9%, abaixo da meta estrutural do BCE de 2,0%.

Esta redução, por sua vez, permitiu ao BCE flexibilizar a política monetária que tinha reforçado a partir de 2022. Entre junho de 2024 e junho de 2025, procedeu, em oito ocasiões, a reduções de 0,25% da sua taxa de intervenção, passando esta, nesse período, de 4,0% para 2,0%.

A amplitude da desinflação foi mais moderada nos EUA, onde a inflação homóloga desceu de 9,1% em meados de 2022 para 2,7% no final de 2025, e no Reino Unido (de 9,6% em outubro de 2022 para 3,5% em dezembro de 2025). As taxas de intervenção da Reserva Federal foram igualmente reduzidas ao longo de 2024-25, num montante inferior ao da zona do euro (-1,75%) e até níveis finais mais elevados (3,50% no final de 2025).

O diferencial de crescimento entre a zona do euro — que terminou o absorver dos desequilíbrios gerados pelo conflito na Ucrânia — e o resto das grandes economias diminuiu em 2025. Com efeito, a economia mundial em 2025 registou uma maior instabilidade no seu quadro macroeconómico, especialmente no que diz respeito às condições do comércio mundial. Esta instabilidade contribuiu para abrandar o crescimento tanto nos Estados Unidos (+2,1% após +2,5% em 2024 e +3,1% em 2023) como na China (+5,0% após +5,4% em 2024).



CLASSE 8.^a



0P8559118

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

O IPC espanhol foi de 3,0 em dezembro de 2025, um nível próximo dos 2,9% registados em 2024, acima da média da UEM e da Alemanha (2,0%). O IPC de Portugal diminuiu em 2025, situando-se em 2,4%, contra os 3,1% de 2024. A redução generalizada das intervenções dos grandes bancos centrais, iniciada em 2024, refletiu-se na evolução das taxas dos mercados monetários: a Euribor a 12 meses, ainda negativa em março de 2022 e que atingiu o seu máximo de 4,16% em outubro de 2023, terminou 2024 em 2,46% e 2025 em 2,25%. As taxas de referência a mais longo prazo registaram igualmente uma tendência de recuo, embora menos acentuada: o swap de 10 anos em euros, que até 2024 foi um elemento-chave para a fixação dos preços da atividade comercial da UCI, ultrapassou os 3,0% em janeiro de 2023, atingiu os 3,50% em outubro de 2023, terminou 2024 nos 2,35%, mas recuperou para os 2,91% em 2025.

A evolução relativa das taxas a 12 meses e a 10 anos reflete uma tendência mais geral: a gama de taxas da zona do euro está novamente a aumentar desde o segundo trimestre de 2025. A título de exemplo, o diferencial entre a Euribor a 12 meses e a 3 meses. Este diferencial é importante para o balanço da UCI, que inclui carteiras a taxa variável referenciadas à Euribor a 12 meses, financiadas por fundos de titularização que emitem obrigações com remuneração trimestral. Este diferencial, que terminou 2022 em 0,96%, registou níveis negativos em 2023 e 2024, terminando 2024 em -0,38%. Depois de ultrapassar o zero em maio de 2025, ficou em +0,22% no final do ano.

A volatilidade destes movimentos nos mercados de capitais não se refletiu nas taxas dos mercados bancários de retalho, que apresentaram uma maior inércia. Consequentemente, a correlação entre o índice IRPH, que reflete a média das taxas dos diferentes intervenientes no mercado hipotecário espanhol, e o Euribor a 12 meses, viu-se bastante reduzida: o diferencial entre ambas as taxas, que ainda era de 2,0% no início de 2022, reduziu-se para apenas 0,12% em média em 2023 e recuou para menos de 0,10% em junho de 2024. No entanto, começou a recuperar a sua tendência histórica e a média anual atingiu 0,39% em 2024 e 0,61% em 2025.

A inflexão na evolução das taxas de juro, iniciada em 2024, permitiu que as transações imobiliárias mantivessem, em 2025, a tendência de subida que tinham iniciado em 2024: ultrapassaram as 700.000 vendas, segundo o INE, um aumento de 11,5% em relação ao nível de 2024, que por sua vez representava um aumento de 10% após o recuo registado em 2023.

O dinamismo registado pelo mercado imobiliário residencial espanhol no bienio anterior manteve-se ao longo de 2025: os preços cresceram 13,1% até ao 4.º trimestre de 2025, de acordo com o índice da DG da Habitação do MITMA. Este crescimento significativo coloca os preços 7% acima do máximo anterior, registado no 4.º trimestre de 2007. O que reflete, em termos reais — deduzindo o impacto do IPC ao longo de 18 anos —, alguns níveis inferiores.

2. Atividade comercial Empréstimos a clientes

O exercício de 2025 registou o segundo ano consecutivo de crescimento da atividade comercial. Em 2024, a Sociedade superou os elevados níveis de qualidade de serviço percebidos pelos nossos clientes, o que se traduziu em avaliações superiores a 9,8 em 10 na 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 2025, pelo sexto ano consecutivo, a importante certificação Great Place to Work, obtida pela primeira vez em junho de 2020.



CLASSE 8.^a



0P8559119

[Handwritten signature]

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

O ano de 2025 confirmou as melhorias registadas em 2024, superando as tendências negativas que tinham dominado a atividade comercial da UCI desde o final de 2022. No conjunto de 2025, a formalização de novos créditos atingiu os 614 milhões de euros, o que representou um aumento de 29% em relação aos 477,3 milhões formalizados em 2024 (+32,5% em Espanha, com 427 milhões formalizados, e +21% em Portugal, com 187 milhões). Estes valores para a atividade incluem empréstimos destinados à reabilitação de comunidades de proprietários em Espanha, com a formalização de 119 milhões comprometidos, contra 20 milhões em 2024. Esta atividade gerou, em 2025, 61 milhões de novas disponibilizações, frente aos 20 milhões registados em 2024. Avaliando a atividade desta linha de negócio com base nos montantes disponibilizados, a atividade do Grupo estabeleceu-se em 550 milhões de €, um aumento de 23% em relação ao valor correspondente de 445 milhões disponibilizados em 2024 (+25% em Espanha, com 368 milhões disponibilizados).

A melhoria em 2025 reflete a evolução do enquadramento financeiro: as taxas de juro dos mercados de capitais, após o seu aumento acentuado entre 2022 e o final de 2023, começaram a descer em 2024 e mantiveram essa tendência em 2025. A UCI optou por manter a rentabilidade da atividade comercial. Uma vez que a Sociedade se financia integralmente nos grandes mercados, num contexto em que a evolução das taxas de juro grossistas (como, por exemplo, a Euribor a 12 meses) e das taxas de juro minoristas (refletidas pelo nível do IRPH) estiveram desfasadas, tal não se revelou propício a um nível elevado de formalização. A inversão de tendência 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, desde então, gerar volumes mais elevados com uma rentabilidade suficiente.

Os eixos estratégicos da oferta comercial da Sociedade em Espanha mantiveram-se em 2025, com ênfase na estratégia de crédito responsável e na sustentabilidade. Em consequência do ponto anterior, continuou a verificar-se um peso elevado da concessão de crédito a taxa fixa ou mista, com um período inicial a taxa fixa de longa duração, embora as taxas de juro dos mercados de capitais tenham levado a uma redução da duração dos períodos iniciais: 39% das concessões correspondem a períodos iguais ou superiores a 10 anos, o que representa um recuo em relação aos níveis de 72% registados em 2024, e um total de 96 % com prazos de 5 anos ou mais.

Tanto em Espanha como em Portugal, os consultores financeiros são a fonte predominante e quase exclusiva da atividade comercial de crédito hipotecário: de 73 % em 2020 até 97 % em 2024 e 2025 (a mesma proporção em Espanha e Portugal).

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, com uma licença de gestão de ativos concedida pelo Banco da Grécia.

A carteira ativa gerida pela Sociedade e pela UCI Hellas LMS situou-se, no final de 2025, em 8.318 milhões de euros, o que representa uma redução de 615 milhões (-6,9%) em relação ao nível registado no final de 2024. Este recuo inclui, em Espanha, o impacto da cessão de uma carteira de empréstimos em incumprimento no valor de 146,5 milhões de euros. Sem esta cessão, a descida teria sido de 468 milhões (-5,2%). Este nível elevado reflete dois fenómenos diretamente ligados ao contexto das taxas de juro do exercício. Por um lado, a manutenção da atividade comercial a níveis substancialmente inferiores aos registados em 2021 e 2022, embora com uma redução deste défice na sequência do aumento da atividade comercial em 2025. Por outro lado, a manutenção dos reembolsos antecipados de créditos de boa qualidade, impulsionados pelas revisões em alta das taxas da carteira; embora este fenómeno tenha mostrado sinais de redução ao longo de 2025.

A carteira da Sociedade em Espanha situou-se, no final do exercício, em 7.069 milhões. Sem ter em conta a cessão da carteira de crédito em incumprimento, a redução do saldo em aberto teria sido de 473 milhões, ou seja, 6,1%, o que representa, em termos percentuais, uma ligeira descida em comparação com os valores de -6,5% e -6,9% registados em 2023 e 2024.



CLASSE 8.ª



0P8559120

Handwritten signature and date 16

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Em contrapartida, a forte atividade comercial em Portugal fez com que a carteira portuguesa tenha aumentado 1,5%, atingindo 1.114 milhões.

A carteira da Sociedade na Grécia, gerida pela UCI Hellas LMS, cujo saldo apresenta uma tendência estrutural de diminuição, uma vez que não há nova produção, registava 135 milhões, o que representava uma diminuição de - 8,9% a 31 de dezembro de 2025. Conforme será detalhado mais adiante neste Relatório de Gestão, a UCJ acordou, em dezembro de 2025, com um consórcio composto por uma Sociedade gestora e dois investidores, dos quais um banco helénico, a cessão da totalidade do crédito da Sociedade na Grécia a estes investidores, passando a gestão da carteira da sociedade UCI LMS a cargo da Sociedade gestora. Após a venda da carteira grega, a carteira total no balanço da Sociedade situava-se, no final de 2025, em 8.183 milhões de euros, o que representa uma diminuição de 749 milhões de euros em relação a 2024.

- **Margem Bruta**

A margem bruta obtida pela Sociedade durante o exercício de 2025 foi de 61,0 milhões de euros, o que representa um forte aumento de 17,5 milhões (+40%) em relação aos 43,5 milhões de 2023.

As principais razões para este crescimento foram apresentadas na descrição do contexto económico. Por um lado, o aumento contínuo do diferencial entre o IRPH e as taxas do mercado de capitais (tomando como referência a Euribor a 1 ano), nas quais se baseia o refinanciamento da carteira indexada ao IRPH, melhora automaticamente a margem desta última. Estima-se que este impacto favorável seja de aproximadamente 9 milhões de €. Paralelamente, o regresso das taxas do euro a uma gama crescente permitiu aumentar a margem financeira das carteiras a taxa variável, quer financiadas por operações de titularização, quer no balanço com revisão semestral. A melhoria devida à normalização da gama de taxas foi estimada em cerca de 13 milhões de €.

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 2025.

O nível mais reduzido de concessão de novos créditos, a par do elevado nível de reembolsos antecipados, e a ausência, em 2024, da venda de uma carteira de créditos em Espanha, permitiram manter o nível de liquidez, apesar dos exercícios de step-up call sobre as operações de titularização RMBS Belém 1, UCI 12 e Prado VII.

As duas notações 'Investment Grade' que a Sociedade tem junto das agências de notação Fitch Ratings e Morningstar DBRS permitiram-lhe realizar operações de "repo" (cessões temporárias de títulos com pacto de recompra), com contrapartes externas aos grupos acionistas, utilizando como garantia títulos de titularização lastreados em créditos desta sociedade num montante próximo de 475 milhões de euros no final de 2025.

Em 2026, a Sociedade espera que se consolidem as tendências positivas na evolução das taxas de juro, com a manutenção de uma margem crescente e a concretização da convergência entre as taxas do mercado monetário e o índice IRPH.



0P8559121

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

No que diz respeito às medidas a tomar, a UCI prevê continuar a desenvolver a sua autonomia de financiamento, recorrendo ao mercado de titularização, em condições que lhe permitam manter a competitividade da sua oferta comercial, tanto em Espanha como em Portugal.

- **Despesas Gerais**

As despesas gerais, excluindo as comissões pagas aos intermediários, ascenderam em 2025 a 48,2 milhões de euros, o que representa um aumento aparente de 1,1 milhões (+2,3%) em relação a 2024. A Sociedade tinha reconhecido, em 2024, 1,4 milhões de despesas excecionais relacionadas com a reestruturação dos recursos da Sociedade num contexto mais desfavorável, adaptações realizadas em 2024. Em 2025, por um lado, a Sociedade reconheceu 1,3 milhões pela mesma rubrica, relativos a operações realizadas em 2025; e, além disso, provisionou 2,1 milhões antecipando novas operações em 2026. Excluindo estas despesas pontuais, as despesas de 45,7 milhões reduziram-se para 44,8 milhões em 2025, ou seja, -2,0%.

No que diz respeito a estas previsões, o quadro de pessoal da Sociedade terminou o ano de 2025 com 545 colaboradores, o que representa um recuo de 10 em relação ao final do exercício de 2024, na sequência da redução de 46 colaboradores já registada em 2023.

O aumento da margem financeira permitiu reduzir significativamente o rácio de eficiência: em 2025, situou-se nos 89%, o que representa um recuo acentuado em relação aos 136% de 2024, embora ainda se mantenha em níveis elevados.

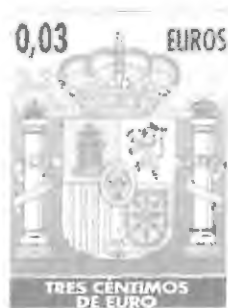
- **Empréstimos não produtivos e Cobertura**

O exercício de 2025 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 crédito duvidoso do Grupo, incluindo créditos em incumprimento e créditos duvidosos subjetivos, situou-se, no final do exercício de 2025, em 726 milhões de euros (8,9% do saldo total), o que representa uma redução de 384 milhões em relação aos 1 110 milhões registados no final de 2024 (12,4% do saldo na altura).

A descida foi generalizada: redução em Portugal (-8,2 milhões) para 6,6 milhões, representando 0,6% do saldo português; e redução de 338 milhões em Espanha, o que representa uma descida de -4,8% da carteira espanhola. O saldo duvidoso do Grupo UCI tem vindo a diminuir continuamente, mês após mês, desde setembro de 2023.

A evolução em Espanha explica-se por três motivos fundamentais. O primeiro fator pontual em termos de volume é a redução do saldo em incumprimento (-263 milhões de euros), que inclui, em termos de impacto, a cessão a investidores institucionais, em setembro de 2025, de uma carteira no valor de 146,5 milhões de euros, com um número elevado de incumprimentos (pelo menos três anos em incumprimento). O restante da redução do saldo em incumprimento deve-se à gestão corrente da UCI: adjudicação de ativos por via judicial ou amigável (cessões em pagamento), soluções extrajudiciais, incluindo a anulação de empréstimos por parte de clientes que procederam à venda das suas garantias. Este processo baseou-se na reorganização das equipas e práticas de recuperação, atualizando as suas funções, missões, políticas e prioridades, lançada no início de 2024 e que completou o seu primeiro ano completo em 2025.



0P8559122

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Tudo isto foi favorecido por um fator exógeno, nomeadamente a contenção e a subsequente descida, por volta de 2024-25, das taxas de juro às quais estão indexados os empréstimos de taxa variável da carteira da UCI, o que, por sua vez, reduziu o número de novos créditos que entraram em incumprimento. A evolução das taxas de juro, por sua vez, limitou a necessidade de novas reestruturações, o que reduziu o número de operações classificadas como «duvidosas não em incumprimento». O saldo de créditos duvidosos não em incumprimento diminuiu em Espanha 75 milhões de euros, situando-se em 216 milhões no final do exercício.

O saldo de créditos duvidosos de 726 milhões é menos de metade do saldo registado em agosto de 2023 (1 511 milhões), mês a partir do qual se iniciou a descida sistemática desse saldo ao longo de 28 meses. A UCI EFC procedeu a várias cessões de créditos em 2024 e 2025 no valor de 210 milhões de euros, que representaram, ao longo do período, 27 % da redução total. Mesmo sem estas vendas, a descida teria sido contínua durante 28 meses.

Em Portugal, a carteira de crédito em incumprimento registou uma forte redução de um final de exercício para o outro: -3,4 milhões, o que corresponde a -36% do total no final de 2024. Ainda mais acentuada foi a redução do saldo de créditos duvidosos subjetivos, de 6,6 milhões para 1,3 milhões no final de 2025, refletindo, tal como em Espanha, a redução da concessão de novas reestruturações, possibilitada por uma evolução das taxas de juro mais favorável para os clientes.

A cessão da carteira grega traduziu-se na redução dos seus créditos duvidosos (30,0 milhões). Estes, por sua vez, tinham-se reduzido em 7,8 milhões (5,8% da carteira helénica) desde o final de 2024.

A determinação das provisões para insolvências foi efetuada através da aplicação do modelo interno, ajustado à NIIF9.

As provisões para insolvências do conjunto da carteira de crédito foram de 137 milhões de euros no final do exercício de 2025, o que representa uma redução de 103 milhões em relação aos níveis de 2024. Esta descida inclui a aplicação de 40 milhões de euros devido à cessão da carteira de 146,5 milhões de clientes em incumprimento em Espanha; sem essa cessão, a redução seria de apenas 64 milhões de euros, dos quais 53 milhões de euros correspondiam a um saldo de crédito duvidoso em descida de 208 milhões de euros.

Esta diminuição implica, *ceteris paribus*, uma redução das provisões de 40 milhões de euros sobre o saldo duvidoso. A taxa de cobertura das exposições duvidosas passou de 19,3 % para 16,2 %. A carteira de créditos em incumprimento no valor de 146,5 milhões de euros, cedida em setembro, incluía operações que representavam os períodos de incumprimento mais longos e, consequentemente, os níveis de cobertura mais elevados. Esta cessão, por si só, representou uma redução de 1,8% na taxa de cobertura dos créditos duvidosos.

A restante redução das provisões para insolvências no conjunto da carteira deve-se essencialmente aos impactos favoráveis das atualizações das avaliações dos créditos duvidosos e sob vigilância especial, num contexto de evolução favorável dos preços da habitação. De forma residual, a atualização anual dos parâmetros de constituição de provisões do modelo interno teve um impacto ligeiramente favorável.

As vendas de ativos adjudicados mantiveram uma forte atividade pelo sexto ano consecutivo, gerando um impacto positivo {16,2 milhões de euros em 2025, após 6,1 milhões de euros em 2024, acima dos níveis anuais de 7 a 8 milhões de euros registados entre 2020 e 2023} na conta de resultados do exercício, em consequência dos elevados níveis de provisões para esses ativos e do bom desempenho do mercado imobiliário.



0P8559123

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

No seu conjunto, o custo do risco do exercício de 2025 situou-se nos 68,2 M€, em comparação com os 43,3 M€ de 2024. As cessões de carteiras de crédito de cobrança duvidosa em 2024 tiveram um impacto de 20,1 M€ no valor desse ano: sem o impacto destas operações em 2024, o custo do risco de 2024 teria ficado limitado a 23 milhões de euros. Além disso, em 2025, a Sociedade procedeu a duas operações de cessão de grande volume: a cessão da carteira de 146,5 milhões de devedores morosos em Espanha deu origem ao reconhecimento de uma mais-valia negativa em 2025, bem como a cessão da carteira grega. Os dois impactos, em conjunto, ascendem a 70 milhões. O que, na ausência destas duas operações, conduziria a um custo de risco recorrente que, em 2025, teria sido uma receita de 1,8 milhões de euros após uma despesa de 23,0 milhões em 2024, ou seja, uma melhoria de 24 milhões.

Os imóveis temporários da Sociedade, classificados como ativos disponíveis para venda, atingem um valor contabilístico líquido de 91,7 milhões de euros, o que representa uma diminuição de 19 % em relação aos 113,4 milhões de euros no final de 2024. 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 0,4 milhões de euros. Na Grécia, a carteira de imóveis transitórios também se manteve em níveis muito baixos: 1,4 milhões de euros. Esta carteira não foi objeto, em 2025, de um contrato de cessão a terceiros.

A UCI EFC prevê, em 2026, manter a estratégia de cobrança responsável, num contexto mais favorável devido à redução da pressão sobre os clientes mais vulneráveis da sua carteira com taxas variáveis, bem como consolidar os bons resultados em termos de volume e impacto económico da atividade de comercialização de imóveis. Com base na nova organização consolidada da área de recuperações e nos seus bons resultados, a UCI está confiante em manter o seu foco na redução dos ativos de cobrança duvidosa, na sequência da forte redução da carteira de crédito de cobrança duvidosa (reduzida para metade em 28 meses) e da retirada do balanço dos ativos de cobrança duvidosa da carteira grega.

- **Resultado**

A Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC, registou no exercício de 2025 um resultado negativo após impostos de 72,4 milhões, na sequência de prejuízos de 64,9 milhões de euros em 2024. Antes de impostos, os prejuízos passaram de 57,3 para 62,4 milhões de euros.

Recorde-se que o impacto da cessão de ativos (créditos em incumprimento em Espanha e carteira da Grécia) foi de 70 milhões de euros em 2025, contra 20,1 milhões em 2024 relativos à cessão de carteiras de créditos em incumprimento em Espanha. Líquido dos impactos pontuais destas cessões, as perdas de 2024 foram de 36,2 milhões, o que conduziu a um resultado bruto de 7,6 milhões em 2025, ou seja, uma melhoria de 43,8 milhões.

Estes 43,8 milhões devem-se essencialmente ao aumento da margem bruta de 17,5 milhões e à melhoria de 24 milhões no custo de risco recorrente, sem operações pontuais.



0P8559124

CLASSE 8.ª

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

7. Riscos e Incertezas

Em relação aos principais riscos e incertezas, podemos destacar o seguinte:

- *Risco de crédito:* devido à natureza do negócio de retalho da Sociedade e à grande dispersão derivada do mesmo, os riscos decorrentes do saldo credor e da carteira imobiliária não apresentam concentrações significativas em relação ao nível dos fundos próprios da entidade.
- *Risco de mercado:* a Sociedade está sujeita à situação dos mercados financeiros, hipotecários e imobiliários dos países em que opera. As pressões inflacionistas podem ter impacto sobre a política monetária dos bancos centrais, em particular do BCE, como foi o caso em 2023 e até mediados de 2024.
 - taxas de juro do mercado hipotecário. As divergências que surgiram em 2023 têm vindo a ser corrigidas, como tem sido o caso a partir do 2.º trimestre de 2025, com uma gama de taxas € que voltou a apresentar uma tendência ascendente e um aumento do diferencial entre o IRPH e a Euribor a 12 meses.
 - a subida da taxa de juro 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 2024 sobre as taxas de juro monetárias reduziu as tensões sobre os clientes pertencentes ao resto da carteira de taxa variável.
- *Risco operacional:* Em 2025, não se registaram incidentes de risco operacional com impacto significativo. O principal incidente foi de natureza exógena e correspondeu ao corte no fornecimento de eletricidade na Península Ibérica, no pasado dia 28 de abril. Os riscos operacionais enquadram-se essencialmente nos sistemas de risco da Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC, uma vez que partilham as mesmas instalações, os mesmos servidores informáticos e os mesmos níveis de acesso e segurança aos sistemas. No âmbito da gestão dos recursos próprios do Grupo UCI, o risco operacional representou, em 2025, um consumo de 7,8 milhões de euros, valor que registou um ligeiro aumento em relação ao valor equivalente em 2024 (6,5 milhões).
- *Risco de contencioso:* durante o ano de 2025, a Sociedade 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), não houve novidades desde que, em junho de 2024, o Supremo Tribunal (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 Sociedade 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.



0P8559125

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

- Relativamente à questão da comissão de abertura, em novembro de 2025, o ST proferiu dois acórdãos nos quais confirma a validade da comissão, reforçando os critérios que permitem defender a sua transparência (uma única comissão, cobrada de uma só vez, que não se sobreponha a outras comissões e cujo montante, forma e data de liquidação estejam especificados no contrato). Além disso, no que diz respeito à eventual natureza abusiva da comissão, o ST estabeleceu os critérios para considerar proporcionada a comissão aplicada, podendo a sua validade ser defendida em todos os casos em que a percentagem aplicada não exceda o limite fixado pelo ST.
- No que diz respeito à questão relacionada com o índice de referência IRPH, também em novembro de 2025, o Supremo Tribunal proferiu duas sentenças favoráveis às entidades demandadas (uma delas a entidade), nas quais volta a confirmar a validade do índice. Numa das sentenças, analisa a transparência da cláusula e considera que o critério de transparência está preenchido se a cláusula informar sobre a Circular 5/1994 e sobre a TAE aplicável (quando existe um período com taxa fixa inicial no empréstimo); na segunda sentença, decide sobre a eventual abusividade da cláusula, considerando que se deve comparar a taxa de juro aplicada ao caso concreto, em consequência do IRPH mais o diferencial acordado, com as taxas de juro aplicadas no mercado no momento da celebração do empréstimo. Apenas quando tal comparação determinar uma desproporção «muito evidente» entre a taxa aplicada e a do mercado é que se poderá determinar o caráter abusivo da cláusula e a sua nulidade. No caso da UCI, a informação fornecida ao cliente no contrato permite cumprir os critérios estabelecidos pelo Supremo Tribunal em relação à transparência e, sendo a taxa de juro um elemento essencial do contrato, impede o tribunal de proceder à verificação da abusividade da cláusula e, por conseguinte no nosso caso, a cláusula será considerada válida, o que nos permite defender com solvência as eventuais ações de nulidade relacionadas com o IRPH.
- Durante o exercício financeiro de 2025, o **período médio de pagamento** aos fornecedores da Sociedade foi de 3 dias. Tendo em conta as atividades do Grupo, não existem questões ambientais significativas.

8. Eventos posteriores ao fecho do exercício

A 5 de fevereiro de 2026, com a aprovação do Banco de España como Sociedade reguladora, esta procedeu ao reembolso integral de uma dívida subordinada no valor de 80 milhões de euros, emitida em julho de 2018 e que, por conseguinte, tinha perdido em 2023 a sua plena eficácia como fundos próprios de segunda categoria. Esta anulação traduziu-se numa redução dos fundos próprios regulamentares da Sociedade em 41,3 milhões de euros, sem que tal afetasse o cumprimento dos níveis mínimos de solvência, tal como será abordado em maior pormenor no ponto 11 a seguir.

9. Investimentos em investigação e desenvolvimento

Durante o exercício, não foram realizados investimentos em investigação e desenvolvimento.



CLASSE 8.ª



0P8559126

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

10. Adquisição de ações próprias

Não se verificaram aquisições de ações próprias durante o exercício de 2025.

11. 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.

Com a 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 para 2025, nem a partir de 1 de janeiro de 2026.

A Comissão Executiva do Banco de España, na resolução de 29.09.25, instituiu, para o conjunto das entidades sob a sua supervisão, uma reserva anticíclica de capital que incide sobre as necessidades de CET1 num montante equivalente a 1% dos ativos ponderados pelo risco gerados em Espanha, em duas fases: 0,50% a 1 de outubro de 2025, mais 0,50% doze meses depois.

Os ativos ponderados pelo risco (APR) da Sociedade ascenderam a um total de 3.186 milhões no final de 2025, contra 4.263 milhões no final de 2024, o que representa uma diminuição de 1.077 milhões. Por um lado, a diminuição dos ativos duvidosos e imobiliários levou a uma redução dos APR de 288 milhões. A redução do saldo vivo produtivo implicou, por sua vez, uma redução adicional de aproximadamente 102 milhões. Por fim, a regulamentação em vigor, o CRR comunitário, foi objeto de uma nova versão que entrou em vigor a 1 de janeiro de 2025. O novo CRR alterou o cálculo dos APR para os créditos produtivos e reduziu-os para os que apresentam um LTV inferior a 75%, o que é o caso da maioria dos créditos produtivos da UCI. A nova regulamentação reduziu pontualmente os APR em aproximadamente 675 milhões de euros.

Esta forte redução das APR, por motivos de gestão e regulamentares, contribuiu para melhorar os níveis de solvência da entidade. No final de 2025, a Sociedade cumpria os requisitos a que está sujeita: com um coeficiente de solvência de 20,51%, superando em 192,8 milhões de euros (6,1% dos ativos ponderados pelo risco) o requisito mínimo de solvência. No final do exercício anterior, o excedente correspondente foi de 97,7 milhões.

Os fundos próprios de primeira categoria situavam-se em 507 milhões no final de 2025, ou seja, 15,9% dos APR do Grupo, superando em 126,2 milhões, ou 4,0% dos ativos, os requisitos mínimos, e o capital de nível 1 ordinário apresentava um excedente de 185,9 milhões, ou seja, 5,8% dos ativos ponderados.



0P8559127

CLASSE B.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

O aumento dos excedentes dos níveis de solvência da Sociedade durante 2025, superiores em cerca de duzentos milhões de euros aos requisitos mínimos, é consequência direta da forte redução, tanto económica como regulamentar, dos ativos ponderados pelo risco. O nível considerável dos excedentes no final de 2024, que alcançava já dezenas de milhões, era, por sua vez, o reflexo da magnitude e da rapidez do apoio dos acionistas da UCI, SA. O apoio dos acionistas da UCI, SA reflete implicitamente o compromisso dos grupos acionistas da UCI, SA em relação à solvência do Grupo UCI e da sua principal sociedade, a Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC.

A cessão da carteira de créditos grega, com data-valor a 30 de dezembro de 2025, traduziu-se numa redução dos APR de aproximadamente 54 milhões, que foi compensada pela receita da venda a receber, ponderada em função da notação de risco dos dois compradores. À data do presente relatório, os dois montantes foram recebidos pela UCI EFC.

No que diz respeito aos acontecimentos posteriores ao encerramento, a amortização da dívida subordinada de 80 milhões de euros, efetuada em fevereiro de 2026, traduziu-se imediatamente na não contabilização, nos fundos próprios de segunda categoria, de 41,3 milhões, que teriam sido 44,0 milhões se tivesse ocorrido antes do final de 2025. Neste caso, o superávit dos fundos próprios totais teria sido de 148,7 milhões em vez de 192,3 milhões, ou seja, 4,7% dos ativos ponderados pelo risco. Esta anulação não afeta o nível dos fundos próprios de primeira categoria, exceto pela redução das despesas financeiras que implica no futuro.

12. Evolução prevista da Sociedade

No início desta 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: até 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 UCI EFC, 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 Portugal e Espanha, em 2020 e respetiva confirmação de 2021 a 2025.

As pressões inflacionistas condicionaram o contexto económico em que a UCI opera a partir do final de 2022, afetaram as taxas de juro e os orçamentos dos seus clientes. Este impacto traduziu-se de forma considerável 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.

O exercício de 2024 assistiu ao retomar, e em 2025 à consolidação, do crescimento da concessão de novos créditos. Além disso, registaram-se resultados encorajadores na redução do saldo da carteira de crédito de cobrança duvidosa, na sequência da reestruturação e redefinição das prioridades da rede de cobranças, complementada por operações de cessão em grande escala das carteiras mais degradadas em Espanha. A carteira de crédito duvidoso da Sociedade foi reduzida para metade em termos de volume nos 28 meses que antecederam dezembro de 2025.

Esta evolução permitiu uma redução dos ativos ponderados pelo risco, o que contribuiu para o reforço da solvência do Grupo, solvência essa que assenta igualmente nos elevados níveis de capital resultantes do apoio manifestado pelos acionistas no triénio anterior.



0P8559128

CLASSE 8.^a

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO SOCIEDAD UNIPERSONAL
Relatório do exercício findo em 31 de dezembro de 2025

A UCI EFC 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 permitiu confirmar em 2025 o aumento dos novos empréstimos em condições de rentabilidade.

Para além do crédito hipotecário a particulares, a prioridade continua 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 Espanha, em consonância com as prioridades da UE e de Espanha na sua agenda 2030, compatibilizando tudo isto com uma gestão adequada dos spreads, e 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 cessão das atividades na Grécia permitirá ao Grupo concentrar-se mais nas atividades estratégicas

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 Sociedade continuará, em 2026, a orientar-se pelas necessidades decorrentes dos volumes de novos créditos originados, num contexto em que o ritmo de amortização do crédito se tem acelerado, com o provável recurso à constituição de um novo Fundo de titularização em linha com o Prado XI.

Além disso, a UCI mantém a possibilidade de refinanciamento nos mercados através da participação em operações de cessão temporária de obrigações emitidas pelos Fundos de Titulização constituídos com créditos originados pela UCI. Bem como através de outras possíveis fontes de financiamento compatíveis com a sua condição de Instituição Financeira de Crédito e acessíveis devido aos dois ratings 'Investment Grade' obtidos em 2018 e 2019 junto das agências Morningstar, DBRS e Fitch Ratings, respetivamente, e confirmados regularmente, tendo sido elevados em 2025 no caso da Fitch Ratings.

13. 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.



0P8559129

CLASSE 8.ª

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 2025, 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 2025, 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 2025 e dos resultados das suas operações, alterações no capital próprio e fluxos de caixa que ocorreram durante o ano então findo.

Madrid, 24 de março de 2026

[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

[Assinatura ilegível]

D. Sergio Tomas Gámez Martínez
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 2025, 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 2025, foram elaboradas em papel selado pelo Governo, numeradas consecutivamente e impressas numa só face, com os números 0P8559002 a 0P8559128, tendo as assinaturas dos membros do Conselho de Administração sido apostas na folha de papel selado do Estado com o número 0P8559129.

Madrid, 24 de março de 2026

[Assinatura ilegível]

Ass. Eduardo Cortina Romero

Secretário do Conselho de Administração



TRUSTLATION

Eu, **Luís Tirapicos Nunes, Advogado, CERTIFICO**, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 38º do Decreto – Lei nº 76-A/2006, de 29 de Março e da Portaria nº 657-B/2006 de 29 de Junho, 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 espanhola e portuguesa, 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 se anexa, correspondente a Contas Anuais e Relatório de Gestão de 2025. Nestes termos, emito o presente certificado de exatidão de tradução, tradução essa pela qual me declarou assumir inteira e completa responsabilidade, o qual vai assinado pelo referido tradutor e por mim, e que será anexado ao original e respetiva tradução.

Lisboa, 10 de julho de 2026

O Advogado

Luís Tirapicos Nunes
Advogado
Av. Álvares Cabral, nº 84 - 2º E - 1250-018 Lisboa
Tel: 213 703 600 - Fax: 213 882 554
luistirapicosnunes-211271@adv.oa.pt
No de Cédula - 21127L

O Tradutor

TRUSTLATION, LDA
TRADUÇÃO E SERVIÇOS JURÍDICOS
Av. Ressano Garcia 4 - 1.º andar
1070-237 Lisboa
M: (+351) 917981828 - T: (+351) 216093919
geral@trustlation.pt
NIF: 513691110

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 Contas Anuais e Relatório de Gestão.

EXECUTADO A: 2026-07-10 16:36

REGISTADO A: 2026-07-10 16:37

COM O Nº: 21127L/2082

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>
usando o código 54597999-455763

h
11

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., E.F.C.
SOCIEDAD UNIPERSONAL

ACTA DE DECISIONES DEL ACCIONISTA ÚNICO

Extendida en calle Amaltea 32, 28045 Madrid, el día 15 de junio de 2026 a las 18,00 horas.

Decisiones del accionista único: U.C.I., S.A., como accionista único de la Sociedad Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C., Sociedad Unipersonal (la "Sociedad"), deja constancia del contenido de las decisiones que ha adoptado en el día de hoy a través de su representante debidamente autorizado, en relación con los siguientes asuntos:

I.- Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales y del informe de gestión de la Sociedad, comprensivas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el estado de Flujos de Efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2025, así como de la gestión del Consejo de Administración de la Sociedad en el indicado período.

II.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2025

III.- Delegación de facultades para la formalización, ejecución e inscripción de las decisiones adoptadas por el Accionista Único.

IV.- Redacción y aprobación si procede del Acta de la reunión.

Y, en ejercicio de las competencias propias de la Junta General que confiere el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "Ley de Sociedades de Capital"), el Accionista único adopta las decisiones siguientes:

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 de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2025, así como de la gestión del Consejo de Administración de la Sociedad en el indicado período.

- A. El accionista único, tras su examen, decide aprobar las cuentas anuales de la Sociedad (compuestas por Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos, el Estado de Cambios del Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria), correspondientes al ejercicio 2025, iniciado el 1 de enero de 2025 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 2025.



h
11

SEGUNDA.- Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2025

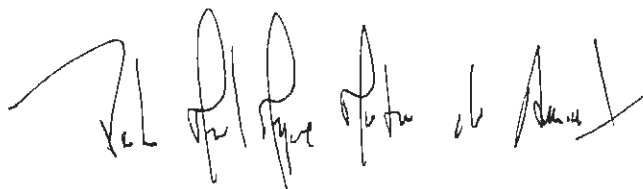
Tras su examen, aprobar la aplicación de resultado de la Sociedad, correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025 propuesta por el Consejo de Administración de la Sociedad, que asciende a – 72.363.308,12 euros de pérdidas destinado a la cuenta de resultados negativos de ejercicios 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 y aprobación del acta.

A continuación, se ha procedido a redactar la presente Acta, que ha sido aprobada por el Accionista único en el lugar y fecha arriba indicados.



El Accionista Único

U.C.I., S.A.

P.P. D. Pedro Manuel Megre Monteiro Do Amaral

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., E.F.C.

SOCIEDAD UNIPERSONAL

ATA DAS DECISÕES DO ACIONISTA ÚNICO

Redigida na Calle Amaltea, n.º 32, 28045 Madrid, no dia 15 de junho de 2026, às 18h00.

Decisões do acionista único: A U.C.I., S.A., na qualidade de acionista único da Sociedad Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C., Sociedad Unipersonal (a "Sociedade"), faz constar do conteúdo das decisões que adotou hoje, por intermédio do seu representante devidamente autorizado, relativamente aos seguintes assuntos:

I.- Análise e aprovação das contas anuais e do relatório de gestão da Sociedade, incluindo o balanço, a demonstração de resultados, a demonstração de variações no capital próprio, a demonstração de fluxos de caixa e a nota explicativa relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, bem como da gestão do Conselho de Administração da Sociedade no período indicado.

II.- Análise e aprovação da proposta de aplicação do resultado correspondente ao exercício de 2025

III.- Delegação de poderes para a formalização, execução e registo das decisões tomadas pelo Acionista Único.

IV.- Elaboração e aprovação, quando aplicável, da ata da reunião.

E, no exercício das competências próprias da Assembleia Geral conferidas pelo artigo 15.º do Real Decreto Legislativo n.º 1/2010, de 2 de julho, que aprova o Texto Reunificado da Lei das Sociedades de Capital (a "Lei das Sociedades de Capital"), o Acionista Único toma as seguintes decisões:

PRIMEIRA- Análise e aprovação, conforme o caso, das contas anuais, incluindo o balanço, a demonstração de resultados, a demonstração de variações no capital próprio, a demonstração de fluxos de caixa e o relatório de gestão da Sociedade relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, bem como da gestão do Conselho de Administração da Sociedade durante o período referido.

- A. O acionista único, depois de analisar, decide aprovar as contas anuais da Sociedade (composto pelo Balanço, pela Demonstração de Resultados, pela Demonstração de Rendimentos e Despesas Reconhecidos, pela Demonstração de Variações no Património Líquido, pela Demonstração de Fluxos de Caixa e pelo Relatório de Gestão), correspondentes ao exercício de 2025, com início a 1 de janeiro de 2025 e termo a 31 de dezembro do mesmo ano, tal como foram elaboradas pelo Conselho de Administração e verificadas pelos auditores da Sociedade, que se anexam à presente ata, assinadas por todos os administradores, com as suas folhas devidamente numeradas como anexo, fazendo parte integrante da mesma para todos os efeitos.
- B. Aprovar o relatório de gestão da Sociedade, assinado por todos os administradores, que se junta à presente ata como anexo, fazendo parte integrante da mesma para todos os efeitos, bem como aprovar a atuação do Conselho de Administração da Sociedade, relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

SEGUNDA. - Análise e aprovação da proposta de aplicação do resultado relativo ao exercício de 2025

Após análise, aprovar a distribuição dos resultados da Sociedade, relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, proposta pelo Conselho de Administração da Sociedade, que ascende a -72 363 308,12 euros de prejuízos, a transferir para a conta de resultados negativos de exercícios anteriores.

TERCEIRA - Delegação de poderes para a formalização, execução e registo das decisões tomadas pelo Acionista Único.

Autorizar e conferir poderes ao Presidente do Conselho de Administração, Don Matías Pedro Rodríguez Inciarte, e ao Secretário do Conselho de Administração, Don Eduardo-Isidro Cortina Romero, para que, sempre que necessário, qualquer um deles, com igualdade de direitos, possa efetuar o depósito a que se refere o artigo 279.º do texto revisto da Lei das Sociedades de Capitais; redigir em ato público as decisões adotadas pelo Acionista Único que exijam tal formalidade ou que devam ser inscritas nos Registos Públicos; solicitar e obter, junto de quem o exija, a inscrição no Registo Comercial; assinar, se for caso disso, as escrituras de retificação, ratificação, correção ou esclarecimento que sejam necessárias à luz da qualificação verbal e/ou escrita do senhor Conservador do Registo Comercial, do Ministério da Economia, da Direção-Geral de Seguros e de qualquer outro organismo público ou privado competente; executar e dar cumprimento a todas e cada uma das deliberações que incumbam ao Acionista Único e que exijam uma ação concreta para o efeito; e, em geral, para que, na medida do exigido pela lei e, se necessário, interprete, aplique e desenvolva — incluindo a correção, se for caso disso — todas as decisões adotadas pelo Acionista Único na presente ata, até ao cumprimento de todos os requisitos que possam ser legalmente exigíveis para seu efeito.

QUARTA. Elaboração e aprovação da ata.

Posteriormente, procedeu-se à elaboração da presente ata, que foi aprovada pelo único acionista no local e na data acima indicados.

[Assinatura]

O acionista único

U.C.I., S.A.

P.P. D. Pedro Manuel Megre Monteiro Do Amaral



TRUSTLATION

Eu, **Luís Tirapicos Nunes, Advogado, CERTIFICO**, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 38º do Decreto – Lei nº 76-A/2006, de 29 de Março e da Portaria nº 657-B/2006 de 29 de Junho, 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 espanhola e portuguesa, e que o documento anexo, por si rubricado, está em conformidade com a cópia do original e corresponde à tradução fiel para português do documento em espanhol, cujo original se anexa, correspondente a uma Certificação Legal de Contas de 2025. 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, 10 de julho de 2026

O Advogado
Luís Tirapicos Nunes
Advogado
Av. Álvaro de Castro, 8 - 2º andar, 1070-237 Lisboa
Tel: 213 02 500 - Fax: 213 882 554
luistirapicosnunes-21127l@adv.oa.pt
Nº de Cédula - 21127L

O Tradutor
[Assinatura]

TRUSTLATION, LDA
TRADUÇÃO E SERVIÇOS JURÍDICOS
Av. Ressano Garcia, 4 - 1.º andar
1070-237 Lisboa
M: (+351) 917861826 - T: (+351) 216083910
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 n.º. 980178258

OBSERVAÇÕES

Tradução e certificação de tradução de um documento referente à Certificação Legal de Contas.

EXECUTADO A: 2026-07-10 16:36

REGISTADO A: 2026-07-10 16:37

COM O Nº: 21127L/2083

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>
usando o código 54598010-039769